

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Базовая кафедра Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

_____ И. В. Тонкошкuroв
подпись

« _____ » _____ 2018 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.01.07 Финансы и кредит (банковское дело)
(код и наименование направления)

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РФ**

Научный
руководитель

_____ _____ А. С. Березнев
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник

_____ А.В. Луцинская
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования	5
1.1 Экономическая сущность ипотечного кредита и интерпретация этого вопроса в экономической литературе	5
1.2 Модели ипотечного кредитования. Мировой опыт в области ипотеки ..	13
2 Особенности и проблемы ипотечного кредитования в РФ.....	24
2.1 Рынок ипотечного кредитования в РФ.....	24
2.2 Ипотечные продукты «КБ ДельтаКредит»	35
3. Совершенствование системы ипотечного кредитования в «КБ ДельтаКредит».....	49
3.1 Разработка нового ипотечного продукта по программе «Малоэтажное жилье»	49
3.2 Эффективность ипотечной программы «Малоэтажное жилье» для банка «ДельтаКредит».....	57
Заключение	75
Список использованных источников	66
Приложения А - В	71-75

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время большой интерес для нашей страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого – формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена той значимой ролью, которую играет ипотечное кредитование в современной рыночной экономике. Мировой опыт показывает, что, как правило, ипотека неразрывно связана с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан той или иной страны качественным и современным жильем. Ипотечное кредитование является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирование рынка недвижимости и ценных бумаг.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. Отечественные банки, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других стран, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке. Обращение к ипотечному кредитованию может стать элементом разумной и эффективной кредитной политики для универсального банка, позволяя ему привлекать новых клиентов, желающих получить максимум финансовых продуктов в рамках одного банка. Ипотечное кредитование, таким образом, способствует развитию банковской системы, давая мощный толчок к появлению новых финансовых инструментов и, позволяя кредитным институтам на долгосрочной основе финансировать основные производственные секторы экономики.

Развитие ипотеки будет способствовать решению многих макроэкономических задач, поскольку заставляет всех субъектов этого

процесса ориентироваться на длительный период взаимодействия, делая их заинтересованными в содействии экономической стабильности. Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не способно решить свою жилищную проблему.

Целью выпускной квалификационной работы является совершенствование системы ипотечного кредитования в «КБ ДельтаКредит» путем разработки нового ипотечного продукта.

Поставленная цель предопределила необходимость решения следующих задач:

- исследование теоретических аспектов ипотечного кредитования;
- изучение особенностей и проблем ипотечного кредитования;
- внесение предложений, направленных на совершенствование системы ипотечного кредитования в «КБ ДельтаКредит».

Объектом исследования является «КБ ДельтаКредит»

Предметом исследования выступают ипотечные банковские продукты.

Теоретическую базу работы составляют законодательные, нормативные, инструктивные материалы Банка России по вопросам темы, учебная литература, монографии отечественных и зарубежных специалистов, материалы периодической печати и другая информация. Информационной базой исследования являлись отчетные данные Правительства России, Федеральной службы статистики, Минфина РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, а также данные интернет-сайтов.

1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования

1.1 Экономическая сущность ипотечного кредита и интерпретация этого вопроса в экономической литературе

Жилье выполняет две очень важные функции: во-первых, оно является средой обитания, которая способствует развитию и укреплению семьи, реализуя свои планы на жизнь; во-вторых, приобретенная недвижимость выступает в качестве аккумулятора накопленных, а также вложенных в нее средств в результате труда. И в этом качестве жилье способно выполнять еще и функцию экономического фактора в жизни человека, являясь при этом очень важным, базовым элементом института частной собственности, без которого было бы невозможным становление, а также устойчивое развитие рыночных отношений.

Ипотека - это обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости[47].

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение, либо строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

В настоящее время в экономической литературе не существует единого мнения по поводу понятия и формы ипотечного кредита. Многие экономисты, которые изучали теоретические аспекты ипотечного кредита, относят его к разновидностям потребительского кредита. Но нельзя не отметить тот факт, что экономическое содержание у данных видов кредитования все же разное.

Данные различия связаны с такими особенностями ипотечного кредита, как: обеспеченность залогом недвижимого имущества; существование широкого временного горизонта отношений между заемщиком и банком при получении и обслуживании ипотечного кредита; наличие отдельной системы фондирования долгосрочных ресурсов и отдельной системы управления

долгосрочными ресурсами банка, вложенными в развитие ипотеки. И эти различия принято связывать со следующими особенностями: обеспеченность залогом недвижимого имущества; существование большого временного горизонта отношений между заемщиком и банком как при получении, так и обслуживании ипотечного кредита; наличие отдельной системы фондирования долгосрочных ресурсов и отдельной системы управления долгосрочными ресурсами банка, которые были вложены в развитие ипотеки.

В зависимости от субъекта кредитования и типа залога принято выделять несколько видов ипотечных кредитов: розничные ипотечные кредиты для населения (в т.ч. ипотечные жилищные кредиты), ипотечные кредиты для коммерческих предприятий, сельскохозяйственные ипотечные кредиты. В результате того, к какой разновидности относится ипотечный кредит, он может быть либо использован в потребительских целях, либо задействован в воспроизводственных процессах. Соответственно, при выдаче такого кредита происходит движение ссужаемой стоимости либо в форме денег, либо в форме капитала. Стоит отметить, что при ипотечном жилищном кредитовании происходит движение ссужаемой стоимости исключительно в форме денег в силу потребительского характера данных ссуд.

Таким образом, ипотечный жилищный кредит - это совокупность экономических, организационных и правовых отношений, складывающихся по поводу движения ссужаемой стоимости в форме денег, целью которых является финансирование покупки частными лицами жилой недвижимости, обеспечением возвратности которой служит залог данной недвижимости.

В ипотечном жилищном кредитовании можно выделить ряд отличительных черт:

Данные кредиты обладают целевым характером и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья, либо строительства индивидуального жилья;

Обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или (в случае строительства индивидуального дома) залог земельного участка. На период кредитования, недвижимость будет находиться в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор сможет покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога;

Срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен – в среднем он составляет 20-30 лет и более;

Как правило, в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается.

Сумма кредита составляет обычно не более 60-70% оценочной стоимости приобретаемого жилья, которое при этом является предметом залога.

Одним из основных условий для предоставления ипотечного кредита является необходимость внесения заемщиком первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств[35]. Сумма этого взноса, как правило, равняется порядка 30% стоимости этого жилья. Стоит отметить, что величина первоначального взноса имеет очень важное значение.

Во-первых, будет видно, что у заемщика уже имеются накопленные средства, которые он готов направить на приобретение жилья.

Во-вторых, в случае гипотетического банкротства (дефолта) заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки полученных денежных средств от его реализации должно быть достаточно, чтобы компенсировать потери кредитора и расходы, которые будут связаны с процедурой реализации жилья. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Кредит и проценты по долгосрочному ипотечному кредиту обычно выплачивают в форме ежемесячных платежей, которые рассчитываются по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть

самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными за весь кредитный период). Этот метод удобен как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора. Также платежи по кредиту могут быть и дифференцированными. Дифференцированными платежами являются ежемесячные платежи по кредиту, которые состоят из фиксированной суммы основного долга и начисляются на день внесения платежа процентов по кредиту.

Приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита – передается в залог кредитору. Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Передаваемое в ипотеку жилье не должно иметь каких-либо ограничений (обременений) и не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор.

Ипотечное жилищное кредитование позволяет расширить текущее потребление уникального экономического блага, каковым является жилье, что превращает его в инструмент решения не только экономических, но и социально-политических проблем, и обуславливает внимание к этому социально-экономическому институту со стороны государства.

В РФ институт ипотечного жилищного кредитования реализуется посредством системы ипотечного жилищного кредитования (СИЖК), которая включает в себя рынок ипотечных жилищных кредитов и рынок ипотечных ценных бумаг, на нем осуществляют их рефинансирование. СИЖК осуществляет взаимодействие между рынком

банковского кредитования, рынком недвижимости и рынком ценных бумаг, что определяет пути и масштабы влияния этой системы на социально-экономические процессы.

Значимость СИЖК определяется не только и не столько масштабом ее участия в решении жилищной проблемы, но в большей степени необходимостью создания и развития рыночных механизмов в сфере жилой недвижимости, строительной отрасли и жилищно-коммунальной сфере.

Основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования, представлены на рис. 1.



Рисунок 1 – Основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования

В качестве главного элемента этой системы выступает государство, выполняющее организационную и регулирующую роль. Роль государства в развитии ипотечного жилищного кредитования сводится к выполнению им трех основных функций.

Регулирование ипотечного рынка посредством формирования необходимой нормативно-правовой базы для реализации механизма ипотеки, эффективного функционирования рынка ипотечных жилищных кредитов и возможности использования надежных финансовых инструментов, которые обеспечивают приток долгосрочных инвестиций, необходимых для выдачи ипотечных жилищных кредитов[31].

Формирование условий и программ, которые бы повысили доступность ипотечных жилищных кредитов, помощь нуждающимся гражданам в покупке жилья (прежде всего тем, чьи доходы недостаточны для получения рыночных банковских ипотечных кредитов) [31].

Государство оказывает помощь гражданам, у которых не хватает денежных средств на покупку жилья, применяя систему льготного ипотечного кредитования посредством реализации государственных программ по приобретению недвижимости.

Создание условий для развития инфраструктуры, которая смогла бы обеспечить эффективное взаимодействие всех участников на рынке ипотечных жилищных кредитов, в том числе путем финансовой поддержки становления на первоначальном этапе новых институтов на этом рынке, например институтов на вторичном рынке ипотечных кредитов и обеспечение одинаковых условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов[31].

В Российской Федерации реализация государственной жилищной политики осуществляется на федеральном и региональном уровнях.

На федеральном уровне субсидия предоставляется только на часть стоимости ипотечного жилья, в данном случае применима федеральная целевая программа «Жилище». Внутри этой программы реализуются подпрограммы:

«Обеспечение жильем молодых семей» и «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

На региональном уровне используют несколько форм государственной поддержки, такие как: стимулирование участников на ипотечном рынке, предоставление субсидий по процентной ставке по ипотечному кредитованию, продажа государственного жилья в кредит по льготной цене и др.

Жилье, как правило, приобретается на длительный срок и относится к дорогостоящему приобретению. Приобретение жилья только за счет собственных средств либо накоплений является довольно проблематичным. Поэтому основная часть населения стран по всему миру приобретает жилье в кредит. И это не только решение жилищных проблем для населения, но и базовая сфера деятельности экономики, главной ролью которой является поступление капитала как от банковских, так и от финансовых структур.

Государство на правовой основе проводит контроль и регулирование всех, кто участвует в кредитовании жилья, а также напрямую или косвенно содействует привлечению дополнительных частных инвестиций в сферу жилья и оказывает поддержку гражданам в ее покупке, если это необходимо.

Расширение операций по долгосрочному ипотечному кредитованию со всей необходимостью ставит перед собой задачу по привлечению достаточного объема долгосрочных ресурсов, как с финансового рынка, так и с рынка капиталов, что определяет важность отработки отлаженного механизма по финансированию кредиторов и обеспечивает надежность по отношению к инвесторам, которые направляют свой капитал на рынок долгосрочных жилищных ипотечных кредитов.

В качестве основных условий для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования выделяют: создание благоприятных условий в экономической и политической сфере, разработка необходимой законодательно - нормативной базы и

повышение уровня благосостояния населения. Одним из основных вопросов является стандартизация процедуры выдачи и обслуживания кредитования, правила оценивания платежеспособности среди заемщиков.

Ипотечное кредитование действует во всех цивилизованных государствах и широко применяется в экономической и социальной политике. В настоящее время ипотечные кредиты выдаются на довольно длительный срок, что допускает уменьшение ежемесячных сумм по погашению таких кредитов и дает возможность воспользоваться ими разным социальным слоям.

Ипотечное кредитование возникает, когда одна сторона (кредитор) предоставляет другой стороне (заемщику) сумму денежных средств в кредит, порядок погашения которого определяется кредитным договором, предусматривающим в качестве предмета залога для обеспечения выдаваемого кредита жилье, приобретаемое на средства кредита, и (или) имеющееся в собственности заемщика иное недвижимое имущество. Основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог приобретаемого за счет этих средств жилья.

Главной целью развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования является создание эффективно работающей системы по обеспечению доступного по стоимости жилья российским гражданам с невысокими доходами на душу населения, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке как за счет собственных средств граждан, так и долгосрочных ипотечных кредитов[8].

Создание этой системы даст возможность:

- увеличить спрос на покупку жилья путем повышения платежеспособности граждан и создать условия для приобретения жилья по доступным ценам;
- оживить рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;

- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом[8].

Для успешного развития долгосрочного ипотечного кредитования, России необходимо опираться на успешный опыт зарубежных стран, учитывая особенности российской экономики. Главным образом, необходимо привлекать финансовые ресурсы граждан, и как можно меньше прибегать к помощи государства.

Развитие ипотеки положительно сказывается на развитии реального сектора экономики.

Ипотека способствует росту и развитию строительных организаций, участвующих в возведении жилых домов и ведет к повышению качества и конкурентоспособности, тем самым увеличивая экономический потенциал страны.

Ипотечное кредитование вносит огромный вклад в развитие банковской системы в стране. Ведь выдача ипотечных кредитов для банков менее рискованна, так как в залоге у банка остается недвижимость, на которую был выдан кредит.

1.2 Модели ипотечного кредитования. Мировой опыт в области ипотеки

Рассмотрим общие тенденции в решении жилищных проблем в странах с развитой рыночной экономикой.

В настоящее время в этих странах на воспроизводство жилищного фонда приходится в среднем 23-25% валовых инвестиций (в США около 30%) и от 20 до 25% личных накоплений граждан[28]. Однако в последнее время наметилась тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное

строительство. Это вызвано, с одной стороны, сокращением спроса на жилье наиболее обеспеченной части населения, с другой — снижением спроса со стороны менее обеспеченных категорий населения.

В странах с рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. За счет средств населения (собственных и заемных) строятся или покупаются индивидуальные или односемейные дома, а также квартиры в многосемейных домах.

Преобладающим типом жилья в большинстве развитых стран являются односемейные одно- и двухэтажные дома, которые строятся, как правило, в пригородной зоне больших городов, в средних и малых городах, а также в сельской местности. При этом практически отсутствуют одинаковые архитектурные и планировочные решения.

Понятие инвестирование находится в тесном взаимодействии с понятием «финансирование, так как использование средств предполагает их предварительное образование. Под финансированием объектов недвижимости понимается предоставление капитала для формирования финансовых средств с целью приобретения, создания (развития) объектов недвижимости, под инвестированием — их использование.

Среди основных форм финансирования жилья можно выделить финансирование с помощью только собственного капитала, заемного капитала и с помощью смешанного капитала (собственного и заемного).

Финансирование жилых объектов с помощью только собственного капитала осуществляется довольно редко и относится в большей степени к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования), которые требуют особых технологии финансирования, кредитования и страхования.

При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также является довольно

редким и требует дополнительного страхования или иного дополнительного обеспечения.

Преобладающая форма финансирования жилой недвижимости — смешанная. При этом заемный капитал также может состоять из нескольких видов кредитов или займов. Собственный капитал может быть внесен одноразово, например, в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, жилищно-накопительных кооперативов, страховых полисов, различных счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних накоплений[28].

Приобрести жилье можно и воспользовавшись ссудой застройщика, а построить индивидуальный жилой дом можно через участие в фонде развития жилищного строительства.

Собственные накопления ни в одной из развитых стран не являются основным источником средств при покупке жилья.

В каждую модель организации системы ипотечного жилищного кредитования включен определенный перечень основополагающих элементов, с различными характеристиками, представленные в Приложении А.

Проведя анализ основных моделей, выделим следующие исходные принципы, применяющиеся при формировании систем ипотечного кредитования в зарубежных странах[28].

Обеспечение защиты интересов кредитора и должника в кредитных отношениях. Выполнение данного условия обеспечивает страхование, специализированные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество и т.д.

Создание таких условий, чтобы ипотечные кредиты стали доступны потенциальному рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения - разработка льготных правил и норм погашения ипотечного кредита.

Создание условий, в приоритете для организаций, которые специализируются на ипотечных кредитах, ведь именно за счет этих компаний происходит формирование рынка жилья и развиваются другие сегменты.

Возможно объявление некоторых из них учреждениями, действующими при поддержке правительства: им предоставляются налоговые льготы и более свободные финансовые формы деятельности на рынке ценных бумаг.

Активизация государственной в отношении ипотеки для осуществления контроля за деятельностью организаций, которые осуществляют данный вид кредитования. Государством возможно проведение льготной налоговой политики в области ипотечного кредитования, разработка и реализация специальных программ, образование необходимых государственных органов.

Рациональным является заимствовать общие начала построения ипотечной системы кредитования у зарубежных стран, исходя из учета особенностей права в России.

Рассмотрим опыт формирования системы ипотечного кредита в зарубежных странах.

Для анализа были выбраны четыре страны: США, Канада, Великобритания и Германия, как страны с самыми развитыми экономическими институтами Америки и Европы.

Ипотечное кредитование в США является крупной финансовой отраслью. Правительство США создало несколько программ, которые финансово поддерживают строительную отрасль и ипотечное кредитование. Эти программы включают в себя Государственную Национальную Ипотечную Ассоциацию, Федеральную Национальную Ипотечную Ассоциацию, Федеральную корпорацию жилищного (ипотечного) кредита.

В соответствии с указанными программами банкам предоставляются гарантии по стандартным ипотечным кредитам. Далее кредиты собираются в пул и продаются инвесторам как ценные бумаги, обеспеченные залогом[22].

Однако существуют компании, которые секьюритизируют и нестандартные ипотечные кредиты. Секьюритизация позволяет банкам привлекать средства инвесторов по уже выданным ипотечным кредитам и на полученные средства выдавать новые кредиты.

Как известно, именно американский субстандартный кризис стал одной из причин финансового кризиса 2007 - 2010 годов, вызванного большим количеством неплатёжеспособных заёмщиков.

Так, к 2010 году у банков скопилось значительное количество недвижимости заёмщиков, которые не смогли оплачивать ипотечный кредит, кроме того, из-за значительного снижения стоимости недвижимости банки не смогли ее реализовать и покрыть свои убытки. Более ранние кризисы ссуд и сбережений 1980-х и 1990-х и национальный ипотечный кризис 1930-х также возникли во многом из-за проблем в сфере ипотечного кредитования.

В настоящее время ситуация на ипотечном рынке США стабилизировалась, государство обеспечивает значительную поддержку ипотечного кредитования путём страхования, субсидирования ипотечных кредитов, предоставления налоговых льгот[22].

Благодаря развитому финансовому рынку ипотечные кредиты секьюритизируются, что обеспечивает дополнительное привлечение средств инвесторов и возможность выдачи ипотеки более широкому кругу лиц.

Для оценки кредитоспособности заёмщика банки активно применяют скоринг, который учитывает следующие факторы: ежемесячный доход, первоначальный взнос, долговая нагрузка, кредитная история, история платежей, информация о занятости и проживании и некоторые другие.

Вместе с обычной процентной ставкой (interestrate) в США применяется годовая ставка процентных отчислений (AnnualPercentageRate -APR). APR включает в себя не только процентную ставку, но и первоначальный взнос, затраты на оформление сделки, комиссионные расходы, различные сборы.

Можно выделить две основные особенности ипотечного кредитования в США[22]:

- ипотечная модель является двухуровневой: банки выдают ипотечные кредиты заёмщика не за счёт сберегательных средств, но благодаря средствам инвесторов, купивших секьюритизированные ипотечные обязательства. Этот

подход обеспечивает более низкие процентные ставки при лучших условиях для заёмщиков, снижает риски самих банков;

- государство оказывает значительную поддержку ипотечному сектору в виде субсидий, дополнительного финансирования отдельных ипотечных программ.

Следует также отметить, что в Америке преобладают кредиты с амортизационным периодом в 15 или 30 лет с 3-5 % фиксированными ставками. Минимальный размер первоначального взноса составляет 3 %, при взносе в 20 % и выше не требуется ипотечное страхование[22].

Как в Америке, так и в Канаде государство оказывает существенную поддержку ипотечной отрасли.

Канадская ипотечная жилищная корпорация (CanadaMortgageandHousingCorporation - CMHC), созданная в 1946 году как национальное жилищное агентство страны, выдаёт ипотечные кредиты, выпускает ипотечные ценные бумаги, проводит исследования в области ипотечного кредитования, участвует в разработке программ по жилищной политике в Канаде.

Помимо этого, CMHC вместе с Ипотечной страховой компанией Канады (MortgageInsuranceCompanyofCanada - MICC) осуществляют страхование ипотеки: добровольное для обычных кредитов и обязательное для высокорискованных.

Для будущих заёмщиков CMHC разработала руководство "HomebuyingStepbyStep", согласно которому[49]:

- амортизационный период обычно составляет 25 лет;
- платежи по кредиту производятся раз в 1, 2 недели или раз в месяц;
- помимо фиксированной и плавающей процентных ставок существует промежуточный вариант - защищённая (ограниченная) процентная ставка, для которой существует потолок процентной ставки;

- срок действия ипотечного договора в Канаде составляет от 6 месяцев до 10 лет, после чего происходит реорганизация кредита и заёмщик может либо оставить прежние опции, либо выбрать новые;

- применяются два вида ипотек: открытая и закрытая. Открытой называется ипотека с возможностью досрочного погашений либо целиком, либо частями без каких-либо штрафов. Закрытой называется ипотека, которая ограничивает или вовсе запрещает досрочное погашение кредита, но обладает при этом более низкой процентной ставкой;

- стандартной считается ипотека с LTV не более 80 %, для нестандартной ипотеки, как правило, требуется ипотечное страхование;

- портативность - возможность перенести ипотеку (вместе со страховкой) на другой дом при продаже уже имеющегося дома.

Кредиторы в Канаде следуют двум основным правилам, которые определяют максимальный размер ссуды[50]:

- ежемесячные расходы на жильё не должны превышать 32 % от среднего ежемесячного дохода заёмщика (*grossdebt service - GDS*); в расходы на жильё входят: платёж по ипотеке, налог на недвижимость, расходы на отопление и благоустройство мест общего пользования.

- долговая нагрузка не должна превышать 40 % от среднего ежемесячного дохода заёмщика (*totaldebt service - TDS*); в долговую нагрузку входят: расходы на жильё, платежи по автокредиту, платежи по кредитной карте и/или линии, другие ипотечные платежи.

В Канаде широко распространены ипотечные брокеры, которые находят наиболее выгодные для клиента условия по ипотеке.

Стоит отметить, что секьюритизация распространена в Канаде значительно в меньшей степени, чем США и как результат, в Канаде практически невозможно получить ипотеку с фиксированными процентами на 30 лет. Максимальный амортизационный срок обычно составляет 25 лет, процентные ставки в большинстве случаев плавающие или защищённые, для ипотеки с LTV обязательно государственное ипотечное страхование[22].

В ипотечном секторе Великобритании до 1970-х годов в основном преобладали строительные кооперативы. С 1977 года по 1987 год их доля снизилась с 96 % до 66 %, в то время как доля банков и других ипотечных институтов выросла с 3 % до 36 %. В отличие от США, в Великобритании более распространены кредиты с переменной процентной ставкой[22].

В Великобритании не существует национальных жилищных агентств, вместо них за работу компаний, предоставляющих ипотеку, отвечает Управление по финансовым вопросам (Financial Conduct Authority - FCA), а их стабильность проверяет Орган пруденциального регулирования (Prudential Regulation Authority - PRA).

Кроме того, FCA так же занимается сбором данных и публикацией информации об ипотечном рынке Великобритании.

До 2015 года в Великобритании была распространена ипотека с периодической выплатой только процентов, при которой в течение амортизационного периода заёмщик погашал только проценты, а затем в конце срока, отдавал основной долг целиком в виде единовременного платежа. FCA сочла данный вид ипотеки слишком рискованным и теперь лишь немногие кредиторы предоставляют данный вид ипотеки.

Помимо ипотеки с фиксированными процентами, в Великобритании существуют кредиты со следующими плавающими ставками[22]:

- **трекеры** - процентная ставка привязывается к экономическому индикатору, как правило, это базовая ставка Банка Англии. В случае если Банк Англии повышает ставку на один процент, тоже произойдёт и со ставкой по ипотечному кредиту;

- **стандартная плавающая ставка** - процентная ставка является плавающей и определяется самим кредитором, а не зависит напрямую от какого-либо экономического показателя. Как правило, после первоначального периода ипотеки с фиксированной процентной ставкой или трекером, следует стандартная плавающая ставка. Заёмщику не нужно платить штраф при досрочном погашении данной ипотеки;

- дисконтная ставка - является стандартной плавающей ставкой со скидкой, предоставляемой на 2-3 года;

- ограниченная ставка - является модификацией стандартной плавающей ставки, при которой процентная ставка не может превышать определённого значения, снижая тем самым, риски заёмщика;

- ипотека с взаимозачетом - позволяет связать сберегательный счёт с ипотечным долгом, выплачивая проценты по их разнице.

В отличие от США и Канады, в Великобритании государство практически не поддерживает ипотечный сектор. Средняя процентная ставка по кредитам составляет 2,34 %, минимальный размер первоначального взноса 5 % и лишь 35 % заёмщиков имеют LTV более 75 %[51].

Германия была долгое время известна как страна, где основной объём средств для приобретения жилья предоставляли стройсбережений, а не банки. На данный момент ситуация изменилась, поскольку ставки по банковской ипотеке значительно снизились и стали меньше, чем по кредитам строительных обществ[52].

В Германии наиболее распространена ипотека с фиксированной процентной ставкой. В отличие от других стран, ипотека с фиксированными процентами в Германии позволяет заёмщику устанавливать[22]:

- размер погашения остатка основного долга за год, который обычно находится в пределе 1-10 %;

- возможность погашения части основного долга (не более 10 %) одноразовым платежом.

Однако, рефинансирование кредита возможно не ранее, чем за 5 лет до окончания амортизационного периода.

Помимо ипотеки с фиксированной процентной ставкой, в Германии существуют и другие виды жилищных кредитов[22]:

- ипотека с периодической выплатой только процентов. Данный тип кредита встречается и в других странах, однако в Германии процентные

платежи могут быть освобождены от налогов, в связи с этим он пользуется популярностью у немецких налогоплательщиков-инвесторов;

- кредит строительного общества. Длительное время в Германии данный тип ипотечного кредита был самым популярным и до сих пор пользуется значительным спросом. В отличие от остальных ипотечных ссуд, данный кредит предоставляется строительными обществами или банками, заключившими с ними договор. Заёмщик подтверждает свою платёжеспособность, внося платежи на специальный сберегательный счёт. По достижении счётом 40-50 % от стоимости недвижимости, общество выдаёт кредит на оставшуюся часть недвижимости. В случае необходимости, заёмщик, ещё не получивший кредит, может забрать свои средства со счёта, лишившись права на ипотеку;

- кредит с плавающей процентной ставкой. В Германии плавающая ставка привязывается к Euribor (Европейская межбанковская ставка предложения - EuroInterbankOfferedRate) вместе с корректировкой (Euribor + 1 % к примеру) [22]. Как правило, возможна конвертация кредита в ипотеку с фиксированной процентной ставкой.

Для лиц, являющихся резидентами Германии и платящими налоги государство предоставляет ряд льгот. В случае если физическое лицо является членом обязательной пенсионной программы, то согласно Закону о пенсионных сбережениях, оно может получить налоговые льготы и субсидии на приобретение жилья в ипотеку.

Банк KfW- немецкий государственный банк, при поддержке государства предлагает льготные условия при покупке нового дома: для проживания, при покупке энергоэффективного дома[22].

Для вторичной недвижимости также существуют льготные программы: по улучшению энергоэффективности дома, remodelирования дома для пожилых людей, семей с детьми и людям с ограниченными физическими возможностями, просто для покупки вторичного жилья[22].

Банк может субсидировать ипотеку в размере от 50 до 100 тыс. евро, предоставить более низкую процентную ставку.

В Германии требуется высокий первоначальный взнос - максимальный размер LTV обычно не превышает 80 %, при этом максимальный срок ипотеки составляет 30 лет, размер процентной ставки 2 %, а ежемесячные платежи по ипотеке не должны быть более 35 % от ежемесячного дохода[48].

По данным крупного международного брокера по недвижимости Tranio Германия входит в пятёрку стран с самыми низкими в мире ставками по ипотеке[53].

Особенности ипотечного кредитования в США, Канаде, Великобритании и Германии представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 - Особенности ипотечного кредитования в США, Канаде, Великобритании и Германии.

Страна	США	Канада	Великобритания	Германия
Средний размер процентной ставки, %	3.93	2.87	3.3	2.05
Диапазон процентных ставок, %	3.25 - 4.9	2.44 - 3.50	2.24 - 4.1	1.2 - 3.0
Срок кредита, лет	5-30	5-25	5-25	5-30
Минимальный размер первоначального взноса, %	3	5	5	20

За последние годы ипотечное кредитование в развитых странах претерпело значительные изменения[22]:

- произошёл отказ от наиболее рискованных видов ипотеки, таких как ипотека, с периодической выплатой только процентов;
- возросла роль регулирующих органов;
- строительные общества утрачивают свою популярность в развитых странах, при том, что ранее они составляли основу ипотечной индустрии Германии, возрастает доля банков на ипотечном рынке.

2 Особенности и проблемы ипотечного кредитования в РФ

2.1 Рынок ипотечного кредитования в РФ

В современной форме ипотечный рынок в России зародился лишь после распада СССР. Первые российские банки, ставшие работать на рынке ипотеки появились в 1995 году. Первыми среди банков, которые стали выдавать населению кредиты под залог уже имеющейся недвижимости были «Сбербанк» и «ДельтаКредит» [33].

К настоящему времени условия выдачи частично изменились, став мягче и лояльнее к заемщику. К примеру, в 90-ые годы XX века ипотека выдавалась только тем, кто имеет официальный доход, а теперь учитываются и иные источники дохода. С другой стороны, раньше от заемщика требовали гораздо меньше справок и документов. Существовал и еще один важный момент: раньше ипотечные кредиты выдавались только для приобретения вторичной недвижимости, поэтому развитие ипотечного рынка в этом направлении не стимулировало строительную отрасль.

После кризиса 1998 года на несколько лет развитие ипотечного кредитования остановилось: у банков не было средств на кредиты, у населения — возможности стабильно их выплачивать [33].

Восстановление после дефолта началось лишь с 2002 года. Интерес населения к ипотеке вновь возник в 2005-2007, когда реальные доходы граждан стали постепенно увеличиваться. Тогда же началось и активное развитие рынка: чтобы привлечь клиентов, банки создавали различные предложения. Вместе с этим начал развиваться и рынок недвижимости: спрос пошел вверх, а вместе с ним — и цены на недвижимость.

Для характеристики динамики приведем цифры развития кредитования:

- за 2005 год объем ипотечных кредитов в РФ составил чуть более 56 миллиардов рублей;
- за 2006 год — более 263 миллиардов рублей;

- за 2007 год — более 556 миллиардов рублей.

Существенный скачок приостановился в очередной кризис 2008 года . Экономические проблемы привели к падению цен на недвижимость на 20-40%, также часть наименее крупных банков ушли с рынка (или свернули свои ипотечные программы), поскольку не имели средств на выдачу кредитов. В кризисный период такие услуги стали предоставлять только более крупные банки, однако и у тех количество выданных займов снизилось в разы. В результате ухудшения платежеспособности клиентов банки стали ужесточаться условия выдачи ипотеки, чтобы снизить риски невозврата таких кредитов.

В 2014 году вместе с очередным кризисом на рынке ипотечного кредитования снова начались проблемы. Проценты по кредитам подскочили до 20%, также возникли серьезные проблемы у тех, кто брал кредиты в валюте — из-за возросшего примерно в 2 раза курса доллара и евро эти заемщики перестали справляться с выплатами. Для стабилизации рынка правительство РФ снова выделило бюджетные средства и создало возможность льготных условий со ставкой в 13%. На ближайшее будущее правительство будет добиваться снижения ипотечной ставки до 7% годовых[33].



Рисунок 2 - Статистика выданных ипотечных жилищных кредитов в 2006– 2016

гг.

Рассмотрение общего объема выданных кредитов (Рис. 2) показывает их ежегодный рост, только в периоды ухудшения экономической ситуации наблюдается его снижение.

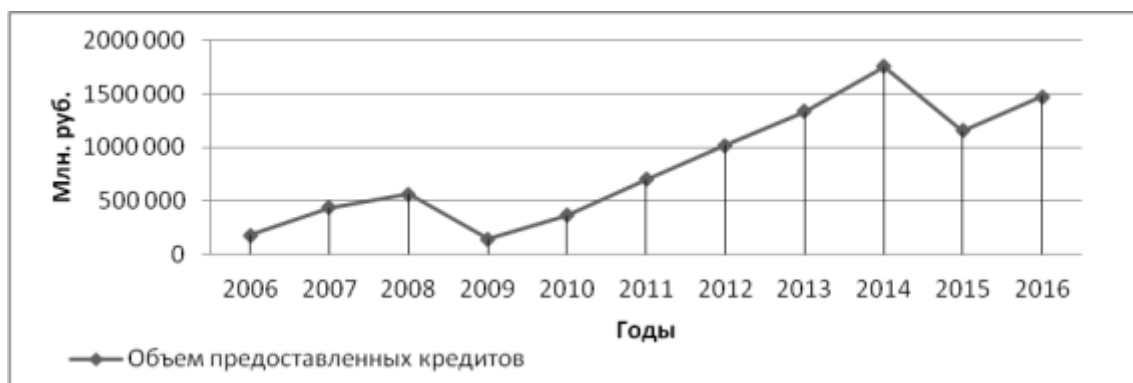


Рисунок 3 - Динамика объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в РФ

Пик, одобренных заявок, пришелся на 2014г. и составил 1012064 единиц кредита на сумму 1753294 млн. рублей. Объемы ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2009 и 2015 гг. по отношению к предшествующему году, соответствующего периода, имели тенденцию к снижению на 74,50 % и 33,97 % соответственно.

В России по итогам 2017 года общий объем ипотечных жилищных кредитов, выданных российскими банками, составил около 2 трлн. рублей. По сравнению с 2016 годом эта цифра довольно значительно выросла: тогда она была на четверть с лишним меньше — 1,457 трлн. рублей. Выросло, соответственно, и общее число выданных рублевых жилищных кредитов — на 22%, с 843 тыс. до 1,074 млн. Средний размер ипотечного кредита, таким образом, вырос на 7,5% — с 1,73 до 1,87 млн. рублей. Общая задолженность по жилищным кредитам перед российскими банками составила 5,2 трлн. рублей — годом ранее она составляла 4,5 млрд. рублей. А вот просроченная задолженность составила 58,3 млрд. рублей — годом ранее она составляла 51,3 млрд. рублей. Доля «просрочки» не изменилась и составляет около 1,1%.

По приведенным данным, средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке на 2016 г. составила 12,45%. Это более низкий уровень на фоне ставок 2000-х

гг. – на тот момент ипотечные ставки составляли 15-18%. Однако, несмотря на этот спад, ипотека все равно остается недоступной для большинства населения страны.

В последнем полугодии 2017 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции[36].

Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2016 года на 76 кредитных организаций и составило 423 участника.

Наблюдалось увеличение объема предоставленных ИЖК. Объем ипотечного жилищного кредитования, снижавшийся в первые месяцы 2017 года вследствие окончания программы государственной поддержки, по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,3% по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года. В первом полугодии 2017 года кредитными организациями было предоставлено 423 486 ИЖК на общую сумму 773,0 млрд. рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5%, снизившись по сравнению с первым полугодием 2016 года на 0,8 п.п. Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,70 до 1,83 млн. руб. Региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,8% в общем объеме выданных в Российской Федерации ИЖК

В последнем полугодии 2017 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК составлял 34,2%. С начала года

было предоставлено 127 489 ИЖК по ДДУ на сумму 264,0 млрд. руб., при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях. Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В первом полугодии 2017 года было выдано 423 482 ИЖК в рублях на сумму 772,7 млрд. руб., что составляет 99,96% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях возросло по сравнению с последним полугодием 2016 года на 8,6% при увеличении объема кредитования на 16,3%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 6 раз – до 4 кредитов; объем предоставленных средств сократился в 2,3 раза – до 0,3 млрд. руб. в рублевом эквиваленте. Происходили увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. На 1 июля 2017 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2016 года увеличилась на 12,8%, составив 4616,3 млрд. рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях несущественно увеличился – на 0,01 п.п., до 1,13%, сумма просроченной задолженности возросла на 14,2%, составив 52,3 млрд. рублей. Задолженность в иностранной валюте уменьшилась в 1,7 раза, до 54,6 млрд. руб. в рублевом эквиваленте, при этом доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 7,65 п.п., до 35,3%.

Наблюдалось увеличение объема предоставленных ИЖК. Рынок ипотечного жилищного кредитования, стимулируемый государственной программой субсидирования процентной ставки, с 2016 года вырос на 44,3%, но при этом не достиг уровня соответствующего периода 2014 года.

Текущее состояние рынка ипотеки представлено несколькими типами участников: Банк «Дельта-Кредит»; Банк «Московское ипотечное агентство» (МИА); «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК); крупные и средние федеральные банки, развивающие собственные ипотечные программы (Сбербанк, Внешторгбанк, Газпромбанк, МДМ-банк, Райффайзенбанк, Уралсиб и др.); региональные агенты - специализированные компании или банки, заручившиеся поддержкой местных властей.

Услуги распространяются как через отделения банков, так и через риэлторские компании. Важную роль помимо числа точек продаж в успехе программ также играет стоимость, величина и срок кредита. По мнению ряда банкиров банковская система вышла на новый уровень зрелости. И сегодня финансовый результат деятельности банков на рынке ипотечного кредитования определяется не размером маржи, а объемом операций. Это и есть суть ипотечного кредитования, поскольку без массовости оно и не рентабельно для кредитных организаций, и не способно решить социальную задачу ипотеки. Однако, ориентация на объем операций вызывает и большие, «объемные» начальные затраты, расходы на формирование кадрового состава, налаживание системы продаж, программное обеспечение, проверку заемщиков, оценку предметов залога.

Аналитики составили рейтинг самых крупных компаний, выдающих кредиты на недвижимость в РФ. По состоянию на 1 января 2018 г. по этому рейтингу «места» в рейтинге распределены в таблице 2.1

Таблица 2.1 - Рейтинг банков, выдающих ипотечные кредиты по доле рынка

№	Банки	Объем выданных ипотечных займов, млн. руб.	Количество выданных займов, шт.	Динамика за последний год	Доля рынка, %
1	Сбербанк	333800	22000	+9,7	50
2	ВТБ24	130142	68401	+80	20
3	АИЖК	118345	49670	+86	11,4
4	Газпромбанк	20409	9023	+155	3,1
5	Россельхозбанк	30667	20002	+231	4,6
6	Дельтакредит	21742	7925	+78	3,3
7	ВТБ	18000	8724	+76	2,7
8	ФК Открытие	15397	4166	+115	1,9
9	Райффайзенбанк	11000	3880	+437	1,7
10	Связь-банк.	9070	4822	+461	1,3

Самым крупным банком по объему выдачи ипотечных жилищных кредитов является Сбербанк. В 2017 году главным банком страны было выдано 647 тыс. данных кредитов, общая сумма которых составила 1.12 трлн. рублей. Наибольший объем ипотечных кредитов своим заемщикам предоставляет Сбербанк. Суммарный объем выданных займов составил 333,8 млрд руб., годовой прирост — 9,7%. Несмотря на наращивание объемов, Сбербанк уменьшил свою долю на российском рынке с 57% в прошлом году до 50%. Это связано с более значительным усилением позиций конкурирующих банков. Сумма выданных Сбербанком кредитов за год увеличилась в полтора раза, а их количество — на треть. Договоров долевого участия — около 27%. Средний размер ипотечного жилищного кредита у Сбербанка составил 1,73 млн рублей — годом ранее показатель составлял 1,54 млн рублей, что довольно мало по сравнению с другими банками. Сказывается, видимо, массовость выдачи кредитов Сбербанком[27].

На втором месте по количеству ипотечных жилищных кредитов традиционно банк ВТБ24. (на данный момент не является самостоятельным лицом и включен в состав ВТБ, однако в 2017 году в данных ЦБ проходил под своим прежним названием). В 2017 году банк выдал около 182 тыс. данных кредитов. Под доленое строительство банком было выдано заметно больше кредитов, в сравнении со Сбербанком, более трети, а именно 38%. Стоит отметить, что данный показатель банка за прошлый год был еще больше и составлял почти половину - 47%. Общая сумма выданных банком ВТБ24 ипотечных жилищных кредитов составляет практически 390 млрд. рублей, рост данного показателя составил 21%. Показатель банка ВТБ24 весьма далек от Сбербанка, однако на данный момент вряд ли какой-то из банков сможет занять второе место, так как число выданных кредитов в других банках на порядок меньше. Но стоит заметить, что средний размер ипотеки в ВТБ24 был и остается заметно выше, чем в Сбербанке, и составляет 2,14 млн. рублей (в предыдущем году 1,9 млн. рублей). Следовательно заемщиками банка является более состоятельное население.

Следующие три банка, которые вошли в число первых пяти банков по объему выданных ипотечных жилищных кредитов имеют результаты от 53 до 83 млрд рублей. На третьем месте оказался "Газпромбанк" (ГПБ), который выдал 35,3 тыс. кредитов на 83,2 млрд рублей. Количество выданных кредитов у банка выросло за год в полтора раза — на 54%, а их общая сумма — на 55%. Средний размер кредита изменился незначительно и составил 2,35 млн рублей — больше, чем у двух крупнейших банков[27].

На четвертом месте "Россельхозбанк", показатель которого практически не изменился за год. Общее количество жилищных ипотечных кредитов, выданных банком составило 42,5 тыс. на сумму 72,8 млрд. рублей. Число кредитов выросло на 4%, а их сумма — на 13%. Нельзя не заметить, что при большем количестве кредитов их общая сумма меньше, чем у «Газпромбанка». Вследствие этого, средний размер кредита банка составил - 1,7 млрд. рублей, причем за год он стал даже ниже, чем у Сбербанка. Год назад "Россельхозбанк" все же опережал, хоть и незначительно, крупнейший банк страны по показателям среднего размера кредита.

На пятом месте среди лидеров оказался банк «ДельтаКредит». За 2017 год банком было выдано около 20 тысяч кредитов (по данному показателю он оказался позади «Совкомбанка»), общая сумма которых составила 53 млрд. рублей. Интересно, что размер среднего кредита у банка уменьшился за год с 2,74 до 2,62 млн рублей, но итоговый объем выданных кредитов вырос на 29%, а число кредитов — на 34%.

Более 10 тыс. ипотечных кредитов за 2017 год, кроме того, выдал «Совкомбанк» (22 тыс. на 19,6 млрд рублей), но не вошел в топ благодаря низкой средней величине кредита (887 тыс. рублей), «Уралсиб» (13 тыс. кредитов на 27,8 млрд рублей), банк «Санкт-Петербург» (11,2 тыс. кредитов на 24,4 млрд рублей) и «Райффайзенбанк» (10,8 тыс. кредитов на 31,1 млрд рублей).

Доля государственных банков в общем объеме выданных ипотечных займов в первом полугодии 2016 года составила 82%. По сравнению

с показателями прошлого года их доля уменьшилась на 2,4 п. п. и вернулась на отметку 2014 года (82,2%). В первую двадцатку рейтинга попали шесть банков с государственным участием: Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Газпромбанк, ВТБ Банк.

Таблица 2.2- Рейтинг самых крупных банков, вошедших в пятерку по количеству выданных жилищных кредитов в РФ в 2017 году

Банк	Количество выданных рублевых жилищных кредитов за 2017 год, млн. шт.			Объем выданных рублевых жилищных кредитов за 2017 год, млн. руб.			Общая задолженность рублевых жилищных кредитов, млн. руб.		
	Жилищные кредиты, всего, из них:	ипотечные жилищные кредиты, всего, из них:	выданные под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве	Жилищные кредиты, всего, из них:	ипотечные жилищные кредиты, всего, из них:	выданные под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве	Жилищные кредиты, всего, из них:	ипотечные жилищные кредиты, всего, из них:	выданные под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве
ПАО Сбербанк	647.372	647.316	174159	1.121.366.537	1.121.342.317	337.422.045	3.026.064.263	3.006.355.830	493.744.532
ВТБ24	181.962	181.962	69.415	389.473.603	389.473.603	166.045.879	886.180.686	886.180.686	335.307.319
Банк ГПБ (АО)	35.388	35.388	11.586	83.176.826	83.176.826	30.028.215	277.511.692	277.511.692	37.814.549
АО «Россельхозбанк»	43.893	42550	8.573	73.366.384	72.812.966	16.962.916	178.647.747	178.409.093	35.622.533
АО «КБ Дельта Кредит»	20.166	20.166	3,266	52.924.947	52.924.947	8.864.556	132.004.869	132.004.869	17.049.281
АО «Райффайзенбанк»	10.776	10.776	10.776	31.079.785	31.079.785	7.590.171	61.035.623	61	

Если в целом ипотеку двигают госбанки, то ипотеку новостроек — частные банки. Отсюда возникает целая цепь рисков новостроек: непрозрачность внешних кредиторов, наличие коррупционных схем, рост стоимости проекта.

Условия у большинства организаций примерно одинаковые.

Срок займа — от 1 (чаще от 5) до 25-30 лет.

Сумма займа — обычно ограничивается минимальным пределом (в среднем от 300-400 тысяч). Максимальный размер кредита рассчитывается индивидуально для каждого заявителя. Иногда он может составлять полную стоимость покупки жилья, иногда — перекрывать лишь часть запрошенных средств.

Страхование: требуется практически всегда. Страховать требуют и покупаемый объект, и жизнь заемщика.

Рынок жилья: у некоторых банков есть ограничения — брать ипотеку можно только на первичный рынок. У других — кредиты выдаются и на «первичный», и на «вторичный рынок».

Процентная ставка: в среднем — 12-13% годовых. Может отличаться как в большую, так и в меньшую стороны, в зависимости от множества факторов (сумма, срок кредитования, город, «характеристики» заемщика и так далее). Зачастую в рекламных объявлениях банки указывают заниженную ставку. Причем цифры могут быть необычные для текущей ситуации на ипотечном рынке в РФ: 7-8% годовых. По факту же оказывается, что такие условия существуют, но только для узкого круга клиентов, и только при соблюдении целого списка условий.

Необходимость первоначального взноса: у всех банков по-разному. У некоторых отсутствует вообще. У других — может составлять в среднем минимум 10-20%.

Есть различные варианты оформления ипотеки, которые отражаются в ипотечных программах[33].

Стандартная. Обычный вариант, подходящий для тех, кто не имеет права на предусмотренные государством или банком льготы. Отличается самыми высокими (по сравнению с льготными категориями) ставками.

Военная ипотека. Вариант для военнослужащих. Отличается в первую очередь ставками, которые чуть ниже, чем у стандартных ипотечных программ. В 2015 году средняя ставка по военной ипотеке составляла 8%, в 2016 — порядка 12%, в 2017 году – 14%.

Ипотека с государственной поддержкой. Кредиты такого плана могут оформляться только на жилье, которое строится, причем строится с участием денег этого же банка. Условия таких программ могут частично отличаться от стандартного кредита. Средняя годовая ставка — 12%.

«Российская семья» (или «Обеспечение жильем молодых семей»). На данный момент срок действия — до 2020 года. Подходит для молодых семей (если хотя бы один из ее членов моложе 35 лет), которые живут в непригодных условиях (коммунальные квартиры, недостаточное количество площади по региональным нормам).

Для отдельных категорий граждан в кредитном портфеле финансовых учреждений предусмотрены программы с господдержкой. Это относится к ипотечным ссудам, которые предоставляются физическим лицам по пониженной ставке. Продукты разрабатываются с участием государства, вследствие чего для военнослужащих, многодетных семей, работников бюджетных организаций, молодых ученых предлагаются преференции: сниженная процентная ставка; возможность использования материнского капитала; увеличенный период кредитования; предоставление субсидий на погашение долга.

В связи с тем, что в середине 2018 года Сбербанк, на который приходится больше половины всех выданных ипотечных займов, снизил процентную ставку, остальные банки тоже пересмотрели значения по большинству предложений. Ссуды физическим лицам в 2018 году на приобретение

недвижимости можно взять под следующий процент: Сбербанк – от 7,4%; Тинькофф банк – от 8%; ФК Открытие – от 9,35%.

Перечень самых выгодных ставок банков по ипотечным кредитам и условия их предоставления банками в 2018 году представлен в таблице Приложения В.

2.2 Ипотечные продукты «КБ ДельтаКредит»

«КБ ДельтаКредит» является первым коммерческим банком в России, специализирующимся на ипотечном кредитовании. Банк является дочерней компанией международной финансовой группы SocieteGenerale. Штаб-квартира банка находится в Москве. Банк начал свою деятельность в России в 1998 году, (он создан инвестиционным фондом «США-Россия»). Благодаря дешевым западным ресурсам, профессиональному менеджменту, регулярному введению новых программ и практически полному отсутствию конкуренции, банку удалось за очень короткий период занять лидирующие позиции на рынке ипотечного кредитования. К настоящему времени ДельтаКредит создал широкую сеть банков-агентов: с ним сотрудничают 12 московских банков и один банк из Санкт-Петербурга[37].

«КБ ДельтаКредит» начал заниматься выдачей ипотечных кредитов одним из первых в России. ДельтаКредит активно использует ресурсы основного акционера - американской инвестиционной группы DeltaCapitalManagement. В октябре 2005 г. банк Дельта-Кредит осуществил первую в России сделку по продаже пула ипотечных кредитов «Москоммерцбанку». Сумма сделки составила более 11 млн.долл. Схема сделки предполагает, что кредиты переводятся с баланса одного банка на баланс другого, но все же дальнейшее обслуживание продолжает банк ДельтаКредит.

В настоящее время банк ДельтаКредит осуществляет кредитование на покупку готового жилья по базовой программе и программе «Дельта-вариант»,

на покупку строящегося жилья на инвестиционной стадии, а также объявил о вводе на рынок ряда новых ипотечных кредитных продуктов, направленных на кредитование загородной недвижимости. Банк предоставляет ипотечные кредиты в долларах. Процентная ставка по базовой программе составляет от 10% годовых, по программе «Дельта-вариант» - от 10% и колеблется в зависимости от процентной ставки на международном рынке (привязана к ставке LIBOR). Один из уникальных продуктов банка ДельтаКредит - предоставление ипотечных кредитов уже на начальной стадии строительства. Процентная ставка определяется индивидуально: от 15% на этапе строительства квартиры и от 10% после оформления прав собственности на квартиру.

Размер кредита составляет 10000 - 450000 долл. сроком до 15 лет. Первоначальный взнос должен составлять не менее 40% от общей стоимости квартиры.

В настоящее время ДельтаКредит успешно работает с рядом строительных компаний, однако банк не ограничивает клиентов в выборе застройщика и готов рассмотреть возможность сотрудничества с любой заинтересовавшей клиента компанией. В настоящее время объем ипотечных кредитов на приобретение квартир в строящихся домах составляет 10% от общего числа выданных кредитов.

Ипотека, оформленная в этом кредитном учреждении, позволяет приобрести и строящееся жилье, и недвижимость на вторичном рынке. Благодаря широкой сети собственных подразделений и банков-партнеров, получить ипотечный кредит «КБ ДельтаКредит» можно по всей территории РФ.

По финансовой стабильности банк имеет высокие показатели надежности и стабильности.

По финансовым показателям «КБ ДельтаКредит» занимает 46-е место в рейтинге.

Таблица 2.3 – Финансовые показатели «КБ ДельтаКредит», тыс. руб.

Активы	173 552 912
Прибыль	285 793
Капитал	19 309 983
Кредиты	141 833 591
Просроченные кредиты	1 348 360
Вклады физических лиц	2 495 348

Основная прибыль банка – это выдача ипотечных кредитов, если учесть тот факт, что в кредитном портфеле банка просроченной задолженности менее 10%, можно сделать вывод, что он действительно эффективно ведет кредитную политику.

Таблица 2.4 - Структура доходных активов на 03.2017-2018 гг.

Наименование показателя	01 Марта 2017 г., тыс.руб		01 Марта 2018 г., тыс.руб	
Межбанковские кредиты	15 153 987	(9.90%)	7 052 091	4.21%
Кредиты юр.лицам	0	(0.00%)	0	0 %
Кредиты физ.лицам	117 989 809	(77.09%)	141 833 591	84.64%
Векселя	0	(0.00%)	0	0 %
Вложения в операции лизинга и приобретенные прав требования	19 904 956	(13.01%)	18 677 372	11.15%
Вложения в ценные бумаги	0	(0.00%)	0	0 %
Прочие доходные ссуды	0	(0.00%)	0	0 %
Доходные активы	153 048 752	(100.00%)	167 563 054	100 %

Объем активов, приносящих доход банка составляет 95.56% в общем объеме активов, а объем процентных обязательств составляет 84.88% в общем объеме пассивов. Однако, объем доходных активов превышает средний показатель по крупным российским банкам (84%).

Видим, что за период незначительно изменились суммы кредиты юр.лицам, Векселя, Вложения в операции лизинга и приобретенные прав требования, Вложения в ценные бумаги, увеличились суммы Кредиты

физ.лицам, сильно уменьшились суммы межбанковские кредиты, а общая сумма доходных активов увеличилась на 9.5% с 153.05 до 167.56 млрд.руб.

Таблица 2.5 - Анализ степени обеспеченности выданных кредитов и структуре кредитного портфеля

Наименование показателя	1 Марта 2017 г., тыс.руб		1 Марта 2018 г., тыс.руб	
Ценные бумаги, принятые в обеспечение по выданным кредитам	258 694 090	(169.03%)	285 953 139	(170.65%)
Имущество, принятое в обеспечение	35 407 790	(23.13%)	44 714 009	(26.68%)
Драгоценные металлы, принятые в обеспечение	0	(0.00%)	0	(0.00%)
Полученные гарантии и поручительства	20 763 018	(13.57%)	22 420 279	(13.38%)
Сумма кредитного портфеля	153 048 752	(100.00%)	167 563 054	(100.00%)
- в т.ч. кредиты юр.лицам	0	(0.00%)	0	(0.00%)
- в т.ч. кредиты физ. лицам	117 989 809	(77.09%)	141 833 591	(84.64%)
- в т.ч. кредиты банкам	15 153 987	(9.90%)	7 052 091	(4.21%)

Специфика бизнеса банка сильно связана с розничным кредитованием, что не позволяет оценить степень обеспеченности кредитов.

Таблица 2.6 - Краткая структура процентных обязательств банка клиентам

Наименование показателя	01 Марта 2017 г., тыс.руб		01 Марта 2018 г., тыс.руб	
Средства банков (МБК и корсчетов)	48 693 125	(34.78%)	63 558 346	(42.70%)
Средства юр. лиц	2 090 014	(1.49%)	4 206 475	(2.83%)
- в т.ч. текущих средств юр. лиц	832 014	(0.59%)	1 648 475	(1.11%)
Вклады физ. лиц	1 659 330	(1.19%)	2 495 348	(1.68%)
Прочие процентные обязательства	87 572 370	(62.55%)	78 575 359	(52.79%)
- в т.ч. кредиты от Банка России	0	(0.00%)	0	(0.00%)
Процентные обязательства	140 014 839	(100.00%)	148 835 528	(100.00%)

Видим, что увеличились суммы средства банков (МБК и корсчетов), сильно увеличились суммы средства юр. лиц, вклады физических лиц, а общая сумма процентных обязательств увеличилась на 6.3%, со 140.01 до 148.84 млрд.руб.

Прибыльность источников собственных средств (рассчитываемая по балансовым данным) увеличилась за год с 1.54% до 1.87%. При этом рентабельность капитала ROE (рассчитываемая по формам 102 и 134) увеличилась за год с -8.09% до 13.67% .

Чистая процентная маржа уменьшилась за год с 2.94% до 2.83%. Доходность ссудных операций увеличилась за год с 11.73% до 11.87%. Стоимость привлеченных средств увеличилась за год с 9.81% до 10.11%. Стоимость привлеченных средств банков увеличилась за год с 8.83% до 9.81%.

Рассмотрим показатели кредитного риска и их изменения в течение 2017 года.

Таблица 2.7 - Показатели кредитного риска и их динамика в 2017 г.

Наименование показателя	1Апр	1Май	1Июн	1Июл	1Авг	1Сен	1Окт	1Ноя	1Дек	1Янв	1Фев	1Мар
Доля просроченных ссуд	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Доля резервирования на потери по ссудам	5.0	5.2	5.0	4.9	4.9	4.9	4.6	4.7	4.4	4.4	4.3	4.4
Сумма норматива размера крупных кредитных рисков Н7 (макс.800%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Доля просроченных ссуд в течение года довольно мала, но имеет тенденцию к увеличению, так за последнее полугодие имеется тенденция к незначительному росту. Доля резервирования на потери по ссудам в течение года имеет тенденцию к уменьшению, однако за

последнее полугодие имеет тенденцию к незначительному падению. Сумма норматива размера крупных кредитных рисков Н7 (макс.800%) в течение года и последнего полугодия довольно мала и имеет тенденцию практически не меняться.

Уровень просроченных ссуд на последнюю дату ниже среднего показателя по российским банкам (около 4-5%).

Уровень резервирования по ссудам на последнюю дату ниже среднего показателя по российским банкам (около 13-14%).

Несмотря на присутствие факторов, сдерживающих потребительский спрос, средний размер ипотечного кредита в первом квартале 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года вырос на 5-10%.

Итак, рассмотрим ипотечные кредиты «ДельтаКредит», а, главное, его основные условия.

Для определения доли ипотечного кредитования в структуре кредитов ЗАО ДельтаКредит необходимо проанализировать кредитный портфель банка в целом.

Ипотечные кредиты банка «ДельтаКредит», которые реализуются, в рамках разных ипотечных программ, и которые будут рассмотрены дальше: «DeltaВариант»; «DeltaИнвест»; «DeltaМечта»; «DeltaРублёвый»; DeltaСтандарт»; «DeltaЭконом».

Выдача кредита осуществляется:

- на приобретение объекта недвижимости - единовременно;
- на строительство (в т.ч. на долевое участие в строительстве), реконструкцию, ремонт (в т.ч. на проведение отделочных работ) объекта недвижимости в зависимости от порядка оплаты - единовременно или частями.

Максимальная сумма кредита для каждого заемщика определяется исходя из оценки платежеспособности заемщика, представленного обеспечения, покупной (сметной/инвестиционной) стоимости объекта недвижимости либо сметной стоимости работ по реконструкции, ремонту (отделке) объекта недвижимости.

Банк вправе принимать в расчет платежеспособности заемщика дополнительно к его доходу по основному месту работы один из следующих видов доходов:

- доходы, полученные им по другому месту работы, если срок трудового договора (гражданско-правового договора) превышает 1 год, при условии подтверждения указанных доходов и произведенных удержаний соответствующей справкой;

- доходы, полученные им от занятий частной практикой, либо иные источники доходов, разрешенные законодательством, подтвержденные налоговой декларацией с отметкой налогового органа;

- доход супруги(а) заемщика по одному месту работы;

- сумму пенсии, досрочно назначенную по старости или за выслугу лет и получаемую заемщиком, не достигшим пенсионного возраста, установленного законодательством (55 лет - для женщин, 60 лет - для мужчин), на период до достижения им пенсионного возраста.

По желанию заемщика может быть предоставлена отсрочка в погашении основного долга на период строительства, реконструкции Объекта недвижимости, но не более, чем на 2 года.

Отсрочка по уплате процентов не предоставляется.

Кредиты на недвижимость предоставляются:

- по месту регистрации заемщика;

- по месту нахождения предприятия - работодателя заемщика, клиента Банка по ходатайству этого предприятия, и при условии предоставления им поручительства в обеспечение обязательств заемщика по кредитному договору;

- по месту нахождения приобретаемого, строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта недвижимости.

Кредиты на недвижимость предоставляются как наличными деньгами, так и в безналичном порядке.

Оставшуюся часть стоимости объекта недвижимости (сметной стоимости ремонтных (отделочных) работ) заемщик оплачивает за счет собственных средств до получения кредита (первой части кредита).

Обязательным условием предоставления кредита является наличие обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств заемщиком.

В качестве основного обеспечения банк принимает[34]:

- поручительства граждан Российской Федерации, имеющих постоянный источник дохода (на поручителей распространяется возрастной ценз, установленный для заемщика);

- поручительства юридических лиц;

- залог недвижимого имущества (в качестве единственного обеспечения не принимается);

- залог транспортных средств и иного имущества (в качестве единственного обеспечения не принимается);

- залог мерных слитков драгоценных металлов с обязательным хранением закладываемого имущества в банке;

- залог ценных бумаг корпоративных эмитентов в пределах установленных на них лимитов риска;

Оценочная стоимость недвижимого имущества, передаваемого в залог, банком не корректируется.

Для получения кредита на недвижимость заемщик, помимо стандартного пакета документов, предоставляет в банк документы, подтверждающие:

- покупную или сметную/инвестиционную стоимость объекта недвижимости, сметную стоимость работ по реконструкции, ремонту (отделке) объекта недвижимости (предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости, договор купли-продажи с отсрочкой платежа, договор об инвестировании строительства, договор о проведении ремонтных (отделочных) работ, сведения из проектно-сметной документации, справка БТИ и т.п.);

- наличие разрешения государственных органов на строительство, согласованную в установленном порядке проектно-сметную документацию (для индивидуального строительства объекта недвижимости);

- право собственности, долгосрочной аренды и т.п. на земельный участок, на котором будет вестись (ведется) строительство или реконструкция объекта недвижимости (для индивидуального строительства объекта недвижимости).

Срок рассмотрения документов и принятия решения о выдаче кредита на недвижимость не должен превышать 18 рабочих дней от даты предоставления Заемщиком полного пакета документов до даты принятия решения.

Максимальный размер ипотечного кредита не может превышать 90% покупной (инвестиционной) стоимости жилья.

Оставшуюся часть стоимости жилья заемщик оплачивает за счет собственных средств до получения кредита (первой части кредита).

Для получения ипотечного кредита заемщик, помимо стандартного пакета документов, предоставляет в банк подтверждение застройщика (риэлтора) о резервировании заемщику приобретаемого объекта недвижимости с указанием его адреса и стоимости.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредиту на приобретение объекта недвижимости банк принимает:

- залог приобретаемого объекта недвижимости;
- поручительство совершеннолетних членов семьи заемщика (супруга/ги, детей, родителей супругов), которых заемщик предполагает зарегистрировать по месту постоянного проживания в приобретаемом объекте недвижимости.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредиту на строительство объекта недвижимости банк принимает:

- залог имущественных прав заемщика по договору об инвестировании строительства;

- поручительство застройщика (на случай расторжения договора об инвестировании строительства) - оформляется в качестве дополнительного обеспечения на период строительства;

- залог объекта недвижимости - оформляется после завершения строительства и оформления права собственности на него;

- поручительства совершеннолетних членов семьи заемщика (супруга/ги, детей, родителей супругов), которых заемщик предполагает зарегистрировать по месту постоянного проживания после завершения строительства Объекта недвижимости.

Оценочная стоимость передаваемых в залог объекта недвижимости и имущественных прав заемщика по договору об инвестировании строительства определяется банком исходя из покупной (инвестиционной) стоимости объекта недвижимости.

Погашение основного долга и уплата процентов производится ежемесячно начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем получения кредита или его первой части.

Уплата процентов производится одновременно с погашением кредита.

Возможно установление на период строительства и/или при рождении ребенка (детей) отсрочки погашения основного долга с увеличением срока кредитования (максимально до 20 лет).

Возможно досрочное погашение кредита.

Банком принимаются виды обеспечения, предусмотренные по кредиту на недвижимость. Вид обеспечения определяется в каждом случае индивидуально по согласованию сторон.

Через систему «ДельтаЭкспресс» в 2017 году выдано 985 кредитов на сумму 2 684 млн. руб., а за текущий год — 416 кредитов на сумму 1 130 млн. руб. За два месяца 2018 года треть клиентов, оставивших заявку на сайте банка, используют «ДельтаЭкспресс» при принятии решения об оформлении ипотеки, и 12% всех клиентов банка получают одобрение онлайн. По оценкам специалистов, «ДельтаЭкспресс» обеспечивает 90% необходимой функциональности, и она будет расширяться. В ближайшее время банк планирует дополнить сервис функционалом по страхованию и заказу сделки».

Динамика выданных ипотечных кредитов показывает следующие данные.
(табл. 2.8)

Таблица 2.8 - Анализ и динамика выданных ипотечных кредитов Банка, реализуемых в пакете

Вид кредита	На 1.01.2016, тыс. руб.	На 1.01.2017, тыс. руб.	На 1.01.2018, тыс. руб.	Коэффициент изм. (2018 к 2016),
DeltaСтандарт	365,9	598,3	1087,6	2,9
DeltaЭконом	98,6	125,7	569,3	5,7
DeltaРублевый	78,3	56,4	93,5	1,2
Итого	542,8	780,4	1750,4	3,2

Банк Дельтакредит предоставляет самый широкий выбор кредитных продуктов на покупку тех или иных объектов недвижимости. Здесь представлен самый широкий выбор ипотечных займов, рассчитанных на все категории населения, независимо от их уровня дохода и личных предпочтений. Кстати, стоит учитывать тот факт, что банк периодически обновляет список актуальных предложений.

«ДельтаКредит» выдает только целевые кредиты на покупку жилья. Целевая аудитория «ДельтаКредит»- это представители самого многочисленного социального слоя страны - среднего класса, которые покупают жилье для проживания собственного и своей семьи. Банк предоставляет широкий спектр ипотечных продуктов сроком до 25 лет:

- в рублях и долларах
- с фиксированной, плавающей и комбинированной ставками
- под залог покупаемого и уже имеющегося в собственности жилья

Следует отметить, что «ДельтаКредит» банк с большой осторожностью относится к проблеме кредитования первичного рынка жилья. В качестве основного фактора риска здесь выступает потеря платёжеспособности

заёмщика (покупателя или фирмы-застройщика), и в этом случае «Дельтакредит» банк получает недостроенный объект недвижимости, который невозможно реализовать, не завершив его строительство.

Действующие виды ипотечных кредитных программ по объектам и условиям кредитования в рамках данных программ банка «ДельтаКредит» представлены в Приложении Б.

Немаловажным вопросом являются условия предоставления ипотечного кредита, ведь потенциальный заемщик должен максимально соответствовать требованиям банка. Здесь они следующие: возраст заемщика от 20 лет на момент оформления кредита и не более 64 лет на момент его возврата, постоянное место работы и официальный доход, который можно подтвердить документально, положительная кредитная история.

По всем ипотечным программам, если заемщику не достаточно собственного дохода для выплаты ипотечного кредита ему разрешено привлечь до 3 созаемщиков из числа близких родственников.

Также стоит особое внимание обращать на требования кредитора к предмету недвижимости, ведь оно будет в залоге у банка до полного возврата заемных средств, к каждому объекту есть ряд особых требований, которые указаны на официальном сайте банка. При этом стоит учитывать, что банк не кредитует ветхое жилье, подлежащих капитальному ремонту, реконструкции, с частичным разделением, а также сносу, износ должен быть не более 50%. В любом случае, сотрудники кредитной организации проверяют ликвидность имущества на долгие годы вперед, с помощью экспертиз и документов.

Специальные программы банка[37] представлены ниже.

Особенность кредитной организации заключается в том, что «Дельтакредит» банк имеет несколько специализированных программ, которые позволяют сделать выплату ипотечного займа более комфортной, рассмотрим каждую из них.

Платеж каждые 14 дней. Многие граждане получают свою заработную плату в два этапа, банк предлагает им оплачивать кредит один раз в 14 дней и

таким образом сократить срок кредитования. По данной программе в год нужно будет внести 26 платежей, при этом один платеж один раз в две недели составляет ровно половину от суммы ежемесячного платежа согласно вашему договору. Отсюда можно посчитать, что каждый год вносится один лишний платеж по займу, а, значит, сокращается срок действия договора.

Кредитные каникулы. В основном данная программа рассчитана на тот случай, если заемщик приобретает жилье в новостройке на этапе строительства. То есть, он вынужден платить за аренду жилья и вносить платежи по ипотеке. Суть программы заключается в том, что на протяжении одного или двух лет, по выбору клиента, он оплачивает кредит лишь наполовину, то есть 50% от суммы ежемесячного платежа. Далее, на протяжении первых лет он платит не оплаченные денежные средства в указанный период, то есть, после окончания кредитных каникул сумма выплат увеличивается.

Акция снижение ставки для семей с детьми. Программа стартует с 1 января 2018 года и заканчивается 31 декабря 2022 года. Так, если в семье есть дети, то ставка по договору будет равна 6% в год и распределяется следующим образом: при наличии одного ребенка первые 3 года ставка 6%, при наличии двух детей первые 5 лет ставка 6%, при наличии трех детей первые 8 лет ставка 6%. По окончании льготного периода, то есть, 3, 5 или 8 лет годовая ставка будет рассчитываться следующим образом: ключевая ставка Центрального банка на момент подписания кредитного договора плюс 2%.

Материнский капитал. Программа рассчитана на владельцев сертификата на материнский капитал, его можно распределить следующим образом: использовать в качестве первоначального взноса или направить на досрочное погашение ипотеки.

Кредит по паспорту. Данная специализированная программа ориентирована на заемщиков, которые по ряду причин не готовы тратить свое время на сбор документов и готовы внести первоначальный взнос более 50%. Кроме всего прочего, здесь банк может увеличить годовой процент в связи с тем, что риски его в данном случае возрастают.

Можно снизить процентную ставку по ипотеке в ДельтаКредит банке, но по условиям данной программы заемщик должен уплатить комиссию, если он желает снизить годовой процент на 0,5 пункта, то ему придется внести 1% от стоимости приобретаемой недвижимости, если он желает снизить годовой процент на 1 пункт, то ему нужно оплатить единовременно 2,5% от стоимости кредита, для снижения годового процента на 1,5 пункта нужно уплатить 4% единовременно.

Ипотека без первоначального взноса, если у заемщика по каким-то причинам нет достаточно средств для оплаты первоначального взноса банк готов предложить альтернативные варианты либо оформить ипотеку под залог имеющегося жилья на сумму, не превышающую 70% от его стоимости, либо взять дополнительно кредит на оплату первоначального взноса.

Представляется, что, несмотря на большое разнообразие всех кредитных программ по ипотечному кредитованию, у банка есть возможности для их дополнения по ряду субъектов кредитования, которые имеют государственную поддержку в лице АИЖК, которое гарантирует выкуп закладных, что существенно снижает риски Банка при кредитовании.

3 Совершенствование системы ипотечного кредитования в «КБ ДельтаКредит»

3.1 Разработка нового ипотечного продукта по программе «Малоэтажное жильё»

Ипотечная программа «Малоэтажное жильё» сегодня на территории Красноярского края не реализуется ни одним кредитным учреждением, и поэтому является наиболее привлекательной для банка «Дельтакредит». В Красноярском крае на один строящийся коттедж в среднем приходится тысяча квартир. Цена квадратного метра в коттедже (около 35 тысяч рублей) почти два раза ниже стоимости квадратного метра в многоквартирном доме (от 45 до 53 тысяч рублей). Отсутствие ипотечных продуктов в данном направлении является одним из факторов, сдерживающих рост объёмов строительства коттеджей.

Ипотечный продукт «Малоэтажное жильё» обеспечивает максимально благоприятные условия кредитования при покупке или строительстве жилья на территориях организованной комплексной малоэтажной застройки: квартиры, жилого дома с земельным участком, земельного участка под строительство на нем жилого дома. На оплату первоначального взноса за жильё и для погашения задолженности по кредиту можно использовать средства материнского (семейного) капитала.

Сегодня программы, ориентированные на малоэтажные дома, появляются и в банках. Так, банк «Открытие» предлагает два варианта приобретения малоэтажной недвижимости – по программам «Новоселье Плюс» и «Перспектива Плюс». Первая ориентирована на приобретение жилого недвижимого имущества – дома с земельным участком, таунхауса с земельным участком – на вторичном рынке недвижимости, а также его ремонт и благоустройство под залог приобретаемого недвижимого имущества. Программа «Перспектива Плюс» – на приобретение или строительство жилого

недвижимого имущества: дома с земельным участком, таунхауса с земельным участком – под залог имеющегося в собственности жилого недвижимого имущества.

Для приобретения жилья в малоэтажных домах может быть использована программа «Кредит на коттедж», предлагаемая «ЮниКредит Банком».

Кредитный продукт «малоэтажное строительство» наиболее востребован среди ипотечных продуктов Сбербанка и можно рассмотреть основные условия его предоставления для заимствования некоторых моментов.

Из-за банковской неустойчивости в период кризиса 2014-2015 гг. многие банки свернули свои кредитные программы на малоэтажное жилищное строительство, поскольку этот вид кредитования является самым рискованным для банков из-за возможности недостроя.

Сбербанк первым возобновил выдачу кредитов на малоэтажное строительство в 2015 году. Согласно условиям банка, которые могут быть нам интересны[38]:

- Программа ипотечного кредитования является целевой. Минимальная сумма кредита — от 300 000 руб., срок кредитования — от 1 до 30 лет.

- Максимальная сумма — не более 75% от предполагаемой стоимости будущего частного дома или 75% от стоимости залогового объекта (по меньшей величине).

- Вторую часть в размере не менее 25% необходимо внести в качестве первоначального взноса.

- Возраст клиента, желающего оформить кредит — не младше 21 года. Срок выплаты кредита рассчитывается исходя из того, что на момент окончания плановых выплат возраст заемщика составлял не более 75 лет.

- Стаж работы заявителя — не менее 6 мес. на последнем месте и не менее года непрерывного стажа за последние 5 лет. Для участников зарплатного проекта от Сбербанка требования смягчаются.

- От заемщика требуется застраховать имущество, которое выступит залогом, на срок до окончания действия кредитного договора. Если кредит

будет выплачен досрочно, то средства за неиспользованные годы страховки можно вернуть.

Деньги переводятся заемщику по частям: чаще всего сначала половина, а потом остальное. Вторую часть выдадут только после отчета и предоставления документов на первую.

Окончательное досрочное погашение производится по заявлению и должно приходиться на будний день.

Чаще всего выдается кредит на строительство дома под залог земельного участка в Сбербанке. Если стоимость надела непропорциональна сумме, которая требуется клиенту банка, последний может потребовать дополнительный залог. Им может выступать гараж, машина, квартира, другое имущество.

Также распространена практика привлечения созаемщиков.

Созаемщики или поручители могут потребоваться не в каждом случае. Они привлекаются в количестве до 3-х человек. На практике довольно сложно убедить родственников или друзей выступить гарантами безопасности кредита. Но супруга выступает обязательным созаемщиком, если она есть и независимо от ее возраста.

Представленные процентные ставки кредита зависят от срока, на который выдается кредит, и суммы первого взноса. Могут меняться по решению банка. Но для тех, кто уже оформил кредитный договор, изменение процентов по кредиту невозможно в соответствии с положениями договора.

Таблица 3.1 - Проценты по кредитной программе Сбербанк на малоэтажное строительство

Размер первого взноса	Срок кредитования		
	до 10 лет (включительно)	10-20 лет (включительно)	20-30 лет (включительно)
более 50%	12,50%	12,75%	13,00%
30-50%	12,75%	13,00%	13,25%
25-30%	13,00%	13,25%	13,50%

Для заявителей, которые не участвуют в зарплатных проектах Сбербанка, процентные ставки будут несколько большими. Дополнительные проценты: Также распространена практика привлечения созаемщиков.

Созаемщики или поручители могут потребоваться не в каждом случае. Они привлекаются в количестве до 3-х человек. На практике довольно сложно убедить родственников или друзей выступить гарантами безопасности кредита. Но супруга выступает обязательным созаемщиком, если она есть и независимо от ее возраста[38].

- + 0,5% — для тех, кто не получает зарплату в банке;
- + 1,0% — на период регистрации ипотеки;
- + 1,0% — если заемщик отказывается страховать собственные жизнь и здоровье по требованию банка.

По государственному плану госорганов власти к 2015-2020 году в России требуется строить от 500 тыс. до 1 млн. индивидуальных и доступных жилых домов в год, а средний ежегодный объем вводимого в эксплуатацию малоэтажного жилья должен составить 71,25 млн.кв.м.

Преимущества малоэтажного жилья составляет возможность удовлетворения жилищных потребностей граждан, как одно из решений проблемы обеспечения граждан жильем. Также к преимуществам можно отнести короткий цикл возведения здания, на таких объектах проще обеспечить качество строительства и экономичность в эксплуатации, возможность снижения стоимости квадратного метра.

Рассмотрим параметры новой ипотечной программы, предлагаемой банку «ДельтаКредит».

Кредит по программе «Малоэтажное жилье» может быть предоставлен гражданам на покупку квартиры в малоэтажном многоквартирном доме (не выше трех этажей) или на приобретение жилого дома с земельным участком или земельного участка с учетом строительства на нем жилого дома по согласованному типовому проекту малоэтажного объекта, а на оплату

первоначального взноса за жилье и для погашения задолженности по кредиту можно использовать средства материнского капитала.

В рассматриваемом кредитном продукте «Малоэтажное жилье» целесообразно, чтобы первоначальный взнос составлял 10%. Это позволит Банку привлечь клиентов, так как данное условие ипотечной сделки будет весьма востребовано среди молодых семей, имеющих довольно таки небольшое количество денежных средств для первоначального взноса. По статистике 10–15 % клиентов банк теряет из-за высокого первоначального взноса. Еще одним преимуществом является то, что кредит можно получить не только по справке 2–НДФЛ, но и по справке по форме банка. Это значит, что Банк рассматривает не только «белую» зарплату. С кредитным продуктом «Малоэтажное строительство» жилье станет доступней населению, а это означает определенный приток денежных средств в банк. Еще одним важным аспектом, выгодно отличающее это предложение от стандартных, является увеличение суммы выданного кредита по отношению к стоимости залога, соотношение кредит/зalog достигает 90%.

Процентные ставки кредита зависят от срока, на который выдается кредит, и суммы первого взноса.

Таблица 3.2 - Проценты по программе «Малоэтажное жилье» банка «ДельтаКредит».

Размер первоначального взноса	Срок кредитования		
	до 10 лет (включительно)	10-20 лет (включительно)	20-30 лет (включительно)
более 50%	10,00%	10,25%	10,50%
30-50%	10,25%	10,50%	10,75%
10-30%	10,50%	10,75%	11,00%

Процентная ставка по данному ипотечному кредиту будет фиксированная, и для тех, кто уже оформил кредитный договор, изменение процентов по кредиту невозможно в соответствии с положениями договора.

Срок погашения кредита до 30 лет.

Максимальная сумма по кредиту 3 млн. рублей.

Созаемщики привлекаются в количестве не более 3-х человек.

Заемщику необходимо застраховать имущество, которое выступит залогом, на срок до окончания действия кредитного договора. Если кредит будет выплачен досрочно, то средства за неиспользованные годы страховки можно вернуть.

Возможно и окончательное досрочное погашение, которое будет производиться по заявлению заемщика.

Порядок погашения задолженности: ежемесячно, аннуитетными платежами. Присутствует мораторий на досрочное погашение: первые 3 года, минимальная сумма досрочного погашения– 30 000 руб.

Возможные формы расчетов по кредитному продукту «Малоэтажное жилье»:

- аккредитивная форма – кредит предоставляется до государственной регистрации залога;

- безналичная форма: кредит предоставляется после регистрации залога (кредитные средства перечисляются на счет продавца); кредит предоставляется до регистрации перехода права собственности и оформления залога (кредитные средства перечисляются на счет продавца). Обязательным условием для выдачи кредита является предоставление расписки о подаче документов в органы юстиции на государственную регистрацию перехода права собственности;

- наличная форма - кредит предоставляется до государственной регистрации залога, расчеты производятся с использованием банковского сейфа.

Порядок рассмотрения заявок о внесении в Перечень территорий застройки в целях применения ипотечного кредитного продукта «Малоэтажное жилье»[26]:

- разработан исходя из «Основных условий выкупа закладных, выданных в рамках ипотечного кредитного продукта «Малоэтажное жилье», утвержденных приказом Агентства от 28.07.2010 г. № 151-од;

- устанавливает порядок обращения поставщиков в Агентство с заявками о включении адресов и наименований комплексных проектов малоэтажного жилищного строительства в Перечень территорий застройки в целях упрощения процедур андеррайтинга предмета ипотеки при проверке кредитных дел (закладных) в рамках продукта «Малоэтажное жилье»;

- унифицирует требования к документации, предоставляемой поставщиками при подаче заявок.

В рамках специальных условий процентная ставка может быть уменьшена в случаях приобретения жилого помещения, рассмотрим данный параметр далее[26]:

- по цене одного квадратного метра общей площади, не превышающей (приказ Минрегиона РФ) — на 0,5 %;

- если один из заемщиков является распорядителем средств материнского капитала — на 0,25%;

- молодыми семьями — участниками подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» — на 0,25%;

- если заемщиком/одним из заемщиков является — владелец ГЖС- на 0,25%.

При удовлетворении нескольким требованиям данные вычеты суммируются.

Далее рассмотрим сильные и слабые стороны новой программы банка «ДельтаКредит».

Таблица 3.3 - Сильные и слабые стороны ипотечной программы «Малоэтажное жилье» банка «ДельтаКредит».

Сильные стороны ипотечной программы «Малоэтажное жилье»	Слабые стороны ипотечной программы «Малоэтажное жилье»
фиксирование процентной ставки на весь срок кредита;	Ограничение по досрочному погашению
учет дохода до трех Созаемщиков, а также учет их дополнительных доходов;	Зависимость процентной ставки от договора страхования
отсутствие требований обязательного поручительства третьих лиц;	
-возможность приобретения недвижимости в любом регионе присутствия БЖФ независимо от места, где прописан Заемщик;	
срок действия решения Банка о выдаче кредита - 3 месяца, что дает возможность тщательно выбрать вариант покупки недвижимости;	
первоначальный взнос -10 %, у других кредитных продуктов - 20%-30%	
максимальная сумма кредита 90% от стоимости жилья	

Проанализировав сильные и слабые стороны предлагаемой программы, можно сказать, что она является привлекательной для клиентов банка и на нее будет спрос. Эффективность данной ипотечной программы будет состоять главным образом в увеличении числа клиентов, а, следовательно, увеличении дохода банка. После небольшой стабилизации на рынке ипотечного кредитования банки стали снижать процентные ставки и сумму первоначального взноса.

Таким образом, создание нового ипотечного продукта позволит Банку увеличить доходность кредитного портфеля. Большие перспективы видятся в развитии ипотечного кредитования малоэтажного строительства. Сегодня данная проблем обсуждается на уровне Правительства РФ и Правительства Красноярского края, как вариант для разрешения жилищной проблемы в

России в целом, а это значит, что Банк получит надёжную поддержку в лице государства.

3.2 Эффективность ипотечной программы «Малоэтажное жильё» для банка «ДельтаКредит»

Цель разработки нового продукта ипотечного кредитования направлена на увеличение прибыли банка, и привлечении как можно большего количества клиентов, для кредитования по новому кредитному продукту «Малоэтажное жильё». Имея новый продукт, необходимо рассчитать, как он отразится на финансовом состоянии банка.

В перспективе можно предположить: при принятии Банком программы «Малоэтажное жильё» с господдержкой программы она заняла бы прочное место среди прочих кредитных продуктов и принесла бы Банку «ДельтаКредит» еще больший доход.

Основными источниками данных в методике являются результаты выборочного обследования домашних хозяйств, проводимого Федеральной службой государственной статистики РФ. Данные процедуры позволят региональным властям оценивать потенциальный ассортимент ипотечных продуктов на территории отдельного региона, а также емкость регионального и местного рынков ипотечного жилищного кредитования[46].

Необходимо проанализировать какое количество людей можно привлечь на данную программу кредитования, какова будет тенденция кредитования, и какие возможные доходы может получить банк.

Сотрудники банка проводили анкетирование среди всех своих клиентов, в том числе при обращении за кредитованием, полученные результаты, которые относятся к нашему исследованию, можно использовать для разработки предлагаемого ипотечного продукта.

При анкетировании сотрудниками банка была использована база данных обследований бюджетов домашних хозяйств (ОБДХ), которая формируется

Росстатом. ОБДХ представляет собой комплексное исследование, в котором ежегодно участвует более 50 тысяч домохозяйств[46]. Для исследования был выбран один из блоков этой базы данных – жилищные условия населения (в том числе вопрос о самостоятельной оценке жилищных условий домашними хозяйствами).

С целью выявления потенциальных клиентов в регионах, в которых имеется Банк, и которые подходят под условия кредитования, нужно для начала провести анализ всех клиентов по полу и возрасту, который подходит к разработанной программе, а также их участия в экономике (таблица 3.4).

Таблица 3.4 - Количество населения по регионам присутствия банка «ДельтаКредит» в возрасте от 18 до 35 лет по регионам.

	Количество мужчин и женщин, тыс.чел.	Количество мужчин и женщин, занятых в экономике, тыс.чел.
Всего:	10497	5205,1

Из таблицы 3.4 можно сделать вывод, что в регионах присутствия Банка «ДельтаКредит» количество молодых людей в возрасте от 18 до 35 лет всего составляет 10 497 000 человек, из которых 5 205 100 человек составляют активное занятое население.

Исходя из того, что ипотечным продуктам расчет обычно строится на приобретение его семьей, необходимо выяснить процент людей, состоящих в браке, это и будут потенциальные клиенты новой ипотечной программы.

Таблица 3.5 - Структура населения, в возрасте 18-35 лет в % от численности молодежи соответствующей половозрастной группы

	Состоящие в браке	в незарегистрированном браке
Мужчины и женщины	33,3	27,4
18–23 лет	4,4	2,8
24–29 лет	33,0	26,4
30–35 лет	61,5	52,3

Таким образом, потенциальными заемщиками приблизительно будет 1 717 683 человека, т.е. 33 % от экономически активного населения в регионах, в которых имеются отделения «КБ ДельтаКредит».

Из нижеприведённой таблицы 3.6, можно сделать вывод, что 65 % населения в возрасте от 18 до 35 лет на вопрос как они оценивают свои жилищные условия ответили: удовлетворительно, плохо и очень плохо, т.е. это 1 116 494 человека. Таблица 3.6 - Распределение домашних хозяйств по степени удовлетворенности своими жилищными условиями и желающими проживать в малоэтажном доме в конце 2017 г. (в процентах ко всем домохозяйствам группы)

Все домохозяйства	В том числе по возрасту главы домохозяйства			имеющие главу до 35 лет
Доля домохозяйств, оценивающих свои жилищные условия как	18-23 лет	24–29 лет	30–35 лет	
отличные	3,6	1,4	7,4	4,5
хорошие	31,4	35,4	31,1	66,8
удовлетворительные	52,2	42,1	49,9	94,3
плохие	11,1	17,6	10,2	28,7
очень плохие	1,6	2,7	1,4	4,3
затруднились ответить	0,1	0,9	0,0	1
Доля домохозяйств, по степени желания изменить свои жилищные условия на переезд в малоэтажный дом	18-23 лет	24–29 лет	30–35 лет	
возможно	13,0	11,3	7,4	24,3
маловероятно	11,4	15,4	1,4	38,8
категорически нет	22,2	2,1	10,2	24,3
очень хочу	31,7	37,6	49,9	69,3
стремлюсь к этому	21,6	32,7	31,1	54,3
затруднились ответить	0,1	0,9	0,0	1

Таким образом, по данным опроса анкетированных следует, что большинство опрошенных могли бы изменить свои условия в пользу переезда в малоэтажное жилье (при этом 69,3% и 54,3% ответивших в пользу приобретения малоэтажного жилья молодые люди в возрасте до 35 лет) или 289 тыс. человек. Сотрудники управления банка предполагают, что в ближайшее время кредитный портфель должен увеличиться, поскольку ежемесячная его сумма будет составлять до 25 миллионов рублей. Но специалисты в области кредитования и недвижимости считают, ожидать такого роста довольно проблематично, поскольку средний рост портфеля в данной сфере банковских услуг составит примерно 10 млн. рублей ежемесячно. Поэтому мы для своих расчетов будем считать, что средний рост портфеля в данной сфере банковских услуг составит примерно 10 млн. рублей ежемесячно. Поскольку рост портфеля будет обеспечиваться преимущественно небольшими кредитами, будем считать, что сумма среднего кредита снизится до миллиона рублей. Из-за понижения суммы среднего кредита, банк конечно потеряет долю прибыли по ипотеке, если считать потерю прибыли из общей суммы, то убыток составит приблизительно один ипотечный кредит. Кроме того, стоит учитывать и операционные издержки, такие как привлечение средств и расходы на персонал или хозяйственные нужды.

В программе «Малоэтажное жилье» предусмотрим несколько видов ипотечного кредитования: кредит на покупку строящегося малоэтажного жилья на первичном рынке; кредит на строительство МЖ; кредит на покупку МЖ на вторичном рынке. На основании анализа банковской статистики и статистики отдела кредитования по данным выданных кредитов на строительство загородных домов за прошлый период составим предполагаемый план выдачи новых ипотечных кредитов по фиксированной ставке 13%.

Принимая за основу предпочтения потенциальных клиентов банка в использовании предложенных кредитов, рассчитаем в таблице 3.6 возможный доход банка. В частности, за количество выданных кредитов принято

количество респондентов, выбравших определенный кредитный продукт из предлагаемых банком, это 282тыс. человек.

Также на основании анализа банковской статистики и статистики отдела кредитования по данным выданных кредитов за прошлый период составим прогнозную динамику кредитного портфеля с учетом внедрения нового ипотечного продукта, увеличив объемы на 5% от предыдущего года, что находится в пределах формирования резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности на следующий год. В представленном варианте продукты генерируют потоки, достаточные для покрытия обязательств. Риск некупаемости продуктов низок, так как отсутствует вероятность снижения доходов от продаж вследствие уменьшения объема обращений.

Данные об изменениях в кредитном портфеле банка после внедрения новых кредитных продуктов представлены в таблице 3.6.

Таблица 3.6 - Прогнозная динамика кредитного портфеля с учетом внедрения нового ипотечного продукта

Показатели	Фактический за 2017 год	На прогнозируемый период	Абсолютно е изменение	Темп роста, %
Количество выданных кредитов, тыс. штук	189	471	282	149,2
Объем выданных кредитов, тыс. рублей	987 000	1 522 000	535 000	54

Из таблицы 3.6 видно, что после внедрения нового продукта количество выданных кредитов по состоянию на конец прогнозируемого года возрастет почти на 150%. Объем выданных кредитов может увеличиться на 54% и составит примерно 1,522 млн рублей.

Для того чтобы привлечь внимание клиентов к новым кредитным продуктам банка, необходимо провести широкомасштабную рекламную кампанию на телевидении, которая отнесена к расходам (таблица 3.7), в которой будет говориться о начале предоставления новых кредитных продуктов.

В качестве показателей эффективности будут выступать:

- экономическая эффективность затрат (рентабельность затрат): отношение разницы между доходами от внедрения новых кредитов и общей суммой затрат к общей сумме затрат;

- уровень доходности ипотечных продуктов: отношение предполагаемой суммы доходов к объему выданных ипотечных кредитов, уровень расходов по кредитным продуктам: отношение предполагаемой суммы расходов к объему ипотечных кредитов

- рентабельность кредитных продуктов: отношение предполагаемой к получению прибыли к объему выданных кредитов что покажет их финансовую отдачу для банка

Таблица 3.7 - Сравнительный анализ финансовых результатов кредитных продуктов с учетом абсолютного изменения от внедрения новых видов кредитования

Показатели	Фактически за 2017 год	С учетом нового ипотечного продукта	Абсолютное изменение (+,-) (стр.2-стр. 1)
А	1	2	3
1. Объём выданных кредитов, тысяч рублей	987 000	1 522 000	535 000
2. Доход от выдачи кредитных средств, тысяч рублей	45 840	170 450	124 610
3. Процентные расходы, тысяч рублей	2 020	4 507	2 487
4. Прибыль, (стр2-стр3) тысяч рублей	43 820	165 943	122 123
5. Уровень доходности кредитных продуктов (стр.2: стр.1х100%), %	4,64	11, 19	6,55
6. Уровень расходов по кредитным продуктам (стр.3: стр.1х100%), %	0, 20	0,30	0,09
7. Рентабельность расходов по кредитным продуктам, (стр.4: стр.3 х 100%), %	21,69	36,82	15,13
8. Рентабельность кредитных продуктов (стр.4: стр.1х 100%), %	4,44	10,90	6,46

По данным таблицы 3.7, определим, что с учетом внедрения разработанного кредитования, прибыль банка увеличится до 165 943 тысяч рублей, а рентабельность кредитных продуктов с учетом внедрения новых кредитов увеличится на 6,46 % и составит 10,9%, поскольку увеличился объем выданных кредитов - на 535 000 тысяч рублей и их доходность. Причем уровень расходов по кредитным продуктам увеличится всего на 0,09%, что выше прироста уровня доходности, который предположительно составит 6,55%.

Таблица 3.8–Итоговые показатели эффективности предлагаемых кредитных продуктов

Показатели	Величина
А	1
1. Величина изменения объёма выданных кредитов, тысяч рублей	535 000
2. Изменение величины дохода от выдачи новых кредитных средств, тысяч рублей	124 610
3. Изменение непроцентных расходов, тысяч рублей	2487
4. Изменение прибыли по новым видам кредитования (стр.2 - стр.3), тысяч рублей	122 123
5. Уровень доходности кредитных продуктов (стр.2: стр.1х100%), %	6,55
6. Уровень расходов по кредитным продуктам (стр.3: стр.1х 100%), %	0,09
7. Рентабельность расходов по кредитным продуктам, (стр.4: стр.3 х 100%), %	15,13
8. Рентабельность кредитных продуктов (стр.4: стр.1х 100%), %	6,46

Проведем расчет чистой процентной маржи ипотечных продуктов от внедрения нового ипотечного продукта

За прошлый год

$$\text{ЧПМ пр. г.} = 45\,840 - 2\,020 / 987\,000 \times 100\% = 4,4 \%$$

На планируемый год

$$\text{ЧПМ пл.г.} = (170\,450 - 4\,507) / 1\,522\,000 \times 100\% = 10,9 \%$$

Следовательно, доход от внедрения нового ипотечного продукта превысит доход по выдаче кредитных продуктов за аналогичный период прошлого года на 2 487 тысяч рублей. $(170\,450 - 2\,020 = 2\,487$ тысяч рублей)

Таким образом, отметим основные полученные результаты:

1. Проведен анализ предполагаемых клиентов, затем проведено исследование мнений потенциальных клиентов по результатам проводимого банком анкетирования своих клиентов относительно желаемых условий кредитования, для того чтобы линейка нового ипотечного кредитования и его условий привлекала потенциальных клиентов.

2. На основе использования данных и анализа результатов проведенного банком анкетирования и выявленных потребностей потенциальных клиентов велась разработка нового ипотечного продукта, условия которых максимально учитывают финансовые возможности и специфику клиентов.

3. Был проведен расчет рекламных мероприятий для привлечения внимание к новым кредитам.

4. Определен финансовый эффект от внедрения разработанных новых ипотечных кредитных продуктов для «КБ ДельтаКредит». По данным составленного прогноза, объем выданных ипотечных кредитов в среднем увеличится на 35% и составит примерно 1 522 000 тыс. рублей, что позволит получить дополнительную прибыль в размере 122 123 тыс. рублей, при этом рентабельность кредитных продуктов возрастет на 6,46%. Чистая процентная маржа на планируемый год может подняться до 10%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование вносит огромный вклад в развитие банковской системы в стране. Ведь выдача ипотечных кредитов для банков менее рискованна, так как в залоге у банка остается недвижимость, на которую был выдан кредит.

Ипотечное жилищное кредитование позволяет расширить текущее потребление уникального экономического блага, каковым является жилье, что превращает его в инструмент решения не только экономических, но и социально-политических проблем, и обуславливает внимание к этому социально-экономическому институту со стороны государства.

В ходе выпускной квалификационной работы были выполнены поставленные задачи:

- исследованы теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- изучены особенности и проблемы ипотечного кредитования;
- внесены предложения, направленные на совершенствование системы ипотечного кредитования в «КБ ДельтаКредит».

По полученным данным, наблюдается увеличение объема выданных ипотечных кредитов. Это позволит банку получить дополнительную прибыль, и приведет к повышению рентабельности кредитных продуктов.

Проанализировав сильные и слабые стороны предлагаемой программы, можно сказать, что она является привлекательной для клиентов банка и на нее будет спрос. Эффективность данной ипотечной программы будет состоять главным образом в увеличении числа клиентов, а, следовательно, увеличении дохода Банка.

Можно предположить, что при принятии Банком программы «Малоэтажное жилье» с господдержкой программы она заняла бы прочное место среди прочих кредитных продуктов и принесла бы Банку «ДельтаКредит» еще больший доход.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 №218-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- 2 Положение Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» от 26 марта 2004 года №254-П(с изменениями и дополнениями)
- 3 Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- 4 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- 5 Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- 7 Федеральный закон РФ «О банках и банковской деятельности» от 2 декабря 1990 года № 395-1 (с изменениями и дополнениями)
- 8 Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"
- 9 Афолина А.В. Все об ипотеке. Получение и возврат кредита. М. : Омега-Л, 2014. 158 с.
- 10 Ворошилова И.В., Носова Т.П. Роль ипотеки в решении социальных проблем России // Политическое и социально-экономическое развитие Юга России: история, современность, перспективы развития // Сборник научных статей международной научно-практической конференции. 2015. С. 57-62.
- 11 Еременко А.А., Трифонов Д. И. Проблемы развития ипотечного кредитования в России, 2018

12 Исмаилова А. З. Ипотечное кредитование как эффективный инструмент развития рынка недвижимости России // Управление экономическими системами. 2013. № 6

13 Караваева Ю. С., Бондарькова О. А. К проблеме привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечно-жилищного кредитования на региональном уровне // Бюллетень науки и практики. 2016. № 10 (11). С.229-236

14 Кривенда, Е. Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России / Е. Кривенда, Д. Ковалев // Территория науки. - 2015. - № 5. - С. 114-119

15 Кулешова, Л. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы в России / Л. Кулешова, Е. Лапина // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2015. - № 79. - С. 20-24

16 Мурычев А.В. Проблемы и перспективы развития ипотеки в России : учеб. М. : Банковское дело, 2013. С. 8-10. 20

17 Назарчук Наталия Павловна, Журнал Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки, Выпуск № 11-2 / том 1 / 2015

18 Низких М. Н. Рынок ипотечного кредитования в России: состояние и проблемы развития. 2017

19 Новосельский С. О., Щедрина И. Н. Ипотечное кредитование: отечественные тенденции и зарубежный опыт. Журнал "Политика, экономика и инновации", 2016

20 Носова Т. П. Ипотечное кредитование в РФ. Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета, 2017

21 Столбова О.И. Ипотечное кредитование в рамках реализации государственных жилищных программ . Автореферат диссертации к.э.н., 2013

22 Хусиханов Р. У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике. Вестник университета. 2016 №9. С. 148-153

23 Чуканов А. И. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2017

24 Шумейко А. А. Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы V Междунар. науч. конф. (г. Москва, июнь 2017 г.). — М.: Буки-Веди, 2017. — С. 68-73. (дата обращения: 17.05.2018)

25 Языков А. Д. Ипотечное страхование в России // Банковское дело. 2013. № 8. с. 6–14

26 Агенство по ипотечному жилищному кредитованию — [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://www.ipomama.ru/>

27 Анализ ипотечного рынка по итогам 2017 года — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://realnoevremya.ru/articles/89724-obzor-rynka-ipoteki-rossii-za-2017-god>

28 Зарубежный опыт ипотечного кредитования — [Электронный ресурс] — Режим доступа — URL: http://studbooks.net/1265114/bankovskoe_delo/zarubezhnyy_opyt_ipotechnogo_kreditovaniya

29 Информационно-статистическая система данных по рынку жилья и ипотеки в России. — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>

30 Информационный портал Banki.ru. [Электронный ресурс] — Режим доступа — URL: <http://www.banki.ru>

31 Источники финансирования ипотеки и роль государства — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: https://studwood.ru/968996/bankovskoe_delo/istochniki_finansirovaniya_ipoteki_rol_gosudarstva

32 Итоги развития рынков ипотеки и жилья в 2017 г. Отчет о развитии ипотеки в РФ в 2017 году // февраль, 2018

33 Об истории и текущей ситуации на ипотечном рынке РФ — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://iqreview.ru/economy/ipotechnyj-rynok-rf/>

34 Обеспечение возврата кредита — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: https://studwood.ru/692613/finansy/obespechenie_vozvrata_kredita

35 Особенности ипотечных жилищных кредитов — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://aboutfinancecredit.ru/ipoteka/osnovnyye-etapy-i-elementy-ipotechnogo-kreditovaniya/osobennosti-ipotechnyx-zhilishhnyx-kreditov.html>

36 Официальный сайт Центрального Банка России. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://www.cbr.ru>

37 Официальный сайт АО КБ ДельтаКредит — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.deltacredit.ru/>

38 Официальный сайт ПАО Сбербанк — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://www.sberbank.ru>

39 Официальный сайт «Рейтинговое агентство Эксперт РА». [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://raexpert.ru>

40 Официальный сайт строителей и инвесторов Новосибирской области. URL: <http://www.n-s-k.net/hypothec/article/114>

41 Официальный сайт агентства по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <http://www.ahml.ru/ru/borrower/ipProg/>

42 Официальный сайт Красноярского краевого фонда жилищного строительства. URL: <http://www.krasgilfond.ru/mortgage/>

43 Показатели рынка ипотечного кредитования в России: ведущие банки и потребительские предпочтения, 2014. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://marketing.rbc.ru>

44 Сервис выбора банковских продуктов - Кредитбанкинг — [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://cbkg.ru/>

45 Сроки эксплуатации жилых домов — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://zagorod.cc/stroitelstvo/19-sroki-ekspluatatsii-zhilykh-domov.html>

46 Федеральная служба государственной статистики — [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

47 Экономическая сущность ипотечного кредита — [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: https://studwood.ru/787224/finansy/teoreticheskie_osnovy_ipotechnogo_kreditovaniya

48 Getting a mortgage in Germany // Expatica site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.expatica.com/de/housing/How-to-get-a-mortgage-in-Germany_740222.html (дата обращения: 19.04.2017 г.)

49 Homebuying Step by Step // Canada Mortgage and Housing Corporation site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/step-by-step/index.cfm> (дата обращения: 19.04.2017 г.)

50 Mortgages in Canada // Living in Canada site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.livingin-canada.com/mortgages-in-canada.html> (дата обращения: 19.04.2017 г.)

51 Mortgage lending statistics // Financial Conduct Authority site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.fca.org.uk/firms/mortgage-lending-statistics> (дата обращения: 19.04.2017 г.)

52 Mortgages in Germany // How To Germany site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.howtogermany.com/pages/mortgage.html> (дата обращения: 19.04.2017 г.)

53 Top 5 countries with the lowest mortgage rates // Tranio site. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://tranio.com/switzerland,japan,finland,germany,luxembourg/analytics/top_5_countries_with_the_lowest_mortgage_rates_5108/ (дата обращения: 19.04.2017 г.)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Элементы основных моделей ипотечного жилищного кредитования

Элементы	Модели		
	усеченно-открытая (одноуровневая)	расширенная открытая (американская, двухуровневая)	сбалансированная автономия (немецкая, двухуровневая)
Принцип функционирования	Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны)		Ссудно-сберегательный (модель автономна)
Объекты кредитования	Готовые и строящиеся дома и квартиры	Готовые и строящиеся дома и квартиры для одной семьи, дома для нескольких семей	Готовые и строящиеся дома и квартиры
Источники привлечения кредитных ресурсов	Собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.)
Основные кредиторы	Универсальные и ипотечные банки	Ипотечные и сберегательные банки	Коммерческие, ипотечные банки, стройсберкассы, сберкассы

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Виды ипотечных кредитных программ банка «ДельтаКредит»

Вид кредитования	Объект кредитования	Условия кредитования
Ипотечные программы на покупку квартиры или комнаты	В рамках данной ипотечной программы можно приобрести готовое жилье: квартиру, долю в квартире или комнату.	Минимальная годовая процентная ставка — 8,25% в год, первоначальный взнос — от 15%, максимальный срок кредитования — 25 лет, минимальная сумма кредита — 300000 рублей. Максимальная сумма будет зависеть от кредитоспособности заемщика. При этом, у банка есть индивидуальные требования к предмету залога, ровно так, как и личности заемщика, поэтому годовой процент может быть увеличен прямо пропорционально риску кредитора.
Новостройка	Программа рассчитана на покупку жилья в новостройке, соответственно, приобрести объект недвижимости можно только у застройщика.	В рамках данной программы минимальная годовая процентная ставка — 8,25% в год. Первоначальный взнос — от 15% и более, срок кредитования — до 25 лет, кстати, в рамках данной программы можно приобрести жилье в строящемся доме до сдачи его в эксплуатацию, минимальная сумма кредита 300000 рублей.
Рефинансирование ипотечных кредитов	Данная программа позволяет заемщикам улучшить условия договора в том случае, если он переведет свой ипотечный кредит в Дельтакредит банк.	Здесь условия следующие: минимальная ставка — 10% в год, сумма кредита на рефинансирование не должна превышать 70% от оценочной стоимости объекта недвижимости. Срок кредитования — до 25 лет. Стать заемщиками могут плательщики ипотеки в любых других коммерческих банках нашей страны. Для кредита на рефинансирование не требуется первоначальный взнос от заемщика, а предмет залога из одного банка переходит в Дельтакредит банк.
Ипотека на приобретение жилого дома	Данная программа рассчитана на покупку частного жилого дома, таунхауса или части жилого дома с земельным участком.	Минимальная ставка по кредиту — 9,75% в год, минимальный первоначальный взнос — 40%, срок кредитования — до 25 лет, сумма кредита не должна быть менее 300 тысяч рублей.
Комната в ипотеку	В рамках данной кредитной программы можно купить комнату в коммунальной квартире или общежитии. Постольку, поскольку коммерческие банки, в основном, в таком	По условиям кредитной программы годовая процентная ставка — от 8,75% в год, первоначальный взнос — не менее 25%, срок кредитования — до 25 лет. Минимальная сумма кредита должна быть не менее 300000 рублей.

Окончание приложения Б

	сотрудничестве своим заемщикам отказывают, здесь реальная возможность приобрести жилье имеется.	
Кредит на улучшение жилищных условий	Это не совсем ипотека, скорее, потребительский кредит под залог имеющейся в собственности заемщика недвижимости. Средства могут быть направлены как на покупку объекта недвижимости, так и на его реконструкцию или ремонт.	Минимальная ставка — 11,25% в год, сумма кредита не может превышать 50% от стоимости залогового объекта недвижимости, срок кредитования — от 3 до 15 лет. Максимальная сумма кредита зависит не только от стоимости предмета залога, но и от финансовой состоятельности заемщика, при расчете максимальной суммы займа будут учитываться оба фактора в равной степени.
Ипотека на строительство своими силами	не все заемщики приобретают готовое жилье, некоторые из них предпочитают строить его самостоятельно. Банк Дельта кредит предоставляет такую возможность, можно оформить деньги на строительство жилья	Минимальная процентная ставка – 8,25% в год, срок кредитования — до 25 лет. Несомненно, по ипотечному кредиту должен быть залог, здесь в качестве залога может выступать земельный участок, находящийся в собственности заемщика. Здесь первоначальный взнос не требуется.
Апартаменты	Редко когда коммерческие банки предоставляют займы физическим лицам на приобретение нежилой недвижимости, здесь такая возможность существует.	Годовая процентная ставка – 8,25% в год, первоначальный взнос от 40%, срок кредитования до 25 лет, минимальная сумма кредита 300000 рублей. Кстати, особое внимание здесь стоит обратить на требование к недвижимости, апартаменты должны иметь выход ко всем коммуникациям, иметь обособленное помещение в строении не менее 2 этажей, и находиться на надземных этажах.
Машиноместо	Такой вид кредитования пока не пользуется массовым спросом, однако, им пользуются жители новых районов, где каждый собственник жилья вынужден приобретать машиноместо за собственные средства	Минимальная ставка по кредиту – 8,25% в год, первоначальный взнос не менее 30% срок кредитования до 10 лет. При этом стоит обратить внимание на тот факт, что если вы приобретаете строящийся отдельно стоящий гараж в гаражном комплексе, то размер первоначального взноса возрастает до 40%.

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Перечень ставок банков по ипотечным кредитам в 2018 году

Банк	Минимальный процент по ипотеке	Сумма	Срок	Необходимые документы
Сбербанк	7,4 процентная ставка для молодых семей – 8,7%, для всех остальных – 9,2%	300 тыс.-3 млн.максимальная сумма – не более 85% от оценочной стоимости приобретаемой недвижимости	30 лет	возможно по 2 документам: паспорт, справка о доходах
Газпромбанк	9,5	500 тыс.- 60 млн.	30 лет	возможно по 2 документам: паспорт, справка о доходах
Альфа-банк	9,49процентная ставка – от 10,49% (-1% - для зарплатных клиентов)	50тыс.-5 млн.	30 лет	полный пакет
Россельхозбанк	6	100тыс.- 20 млнмаксимальная сумма 20 млн– для зарплатных клиентов)	30 лет	полный пакет
ВТБ24	9,5 процентная ставка – от 16– 25% (при приобретении недвижимости площадью более 65 кв. м предоставляется дополнительная скидка в 1%)	600тыс.-60 млн.	30 лет	полный пакет
Совкомбанк	от 11,4	300тыс.-30 млн.	20 лет	полный пакет

Окончание приложения В

Московский кредитный банк	9,99	1,3млн.-100млн.	20 лет	возможно и по 2 документам
Тинькофф банк	8,0	в зависимости от платежеспособно сти	30 лет	возможно и по 2 документам
Уральский банк реконструкции и развития	9,5	300тыс.-30 млн.	25 лет	полный пакет